

**UNIVERSIDAD INCA GARCILASO DE LA VEGA**

**NUEVOS TIEMPOS, NUEVAS IDEAS**

**ESCUELA DE POSGRADO**

**Dr. Luis Claudio Cervantes Liñán**



**DOCTORADO EN DERECHO**

**TESIS**

**“LA COMPRAVENTA DE BIEN AJENO Y LA  
SEGURIDAD JURÍDICA EN LA LEGISLACIÓN  
CIVIL PERUANA”**

**Presentado por:**

**SARA NOEMÍ BRAITHWAITE GADEA**

**Para optar el grado de Doctora en Derecho**

**Asesora: Dra. LITA SÁNCHEZ CASTILLO**

**LIMA - PERÚ**

**2018**

## **DEDICATORIA**

A Dios Padre por guiarme por el camino correcto; para mi familia mi agradecimiento por su apoyo brindado en todo este tiempo de mi vida y para Nuria, mi hija, por su comprensión y paciencia los cuales fueron importantes para poder alcanzar este Grado Académico.

**La Autora.**

## **AGRADECIMIENTO**

A las autoridades de la Escuela de Posgrado de la Universidad por haberme permitido culminar de manera satisfactoria mis estudios de Doctorado; a los señores catedráticos, por compartir sus conocimientos para la realización de esta investigación; y para mis compañeros por su apoyo permanente

**La Autora.**

## ÍNDICE

|              |  |
|--------------|--|
| Resumen      |  |
| Abstract     |  |
| Resumo       |  |
| Introducción |  |

### CAPÍTULO I

#### FUNDAMENTOS TEÓRICOS DE LA INVESTIGACIÓN

|       |                                       |    |
|-------|---------------------------------------|----|
| 1.1   | Marco Filosófico .....                | 01 |
| 1.2   | Marco Histórico .....                 | 07 |
| 1.2.1 | Compraventa de bien ajeno.....        | 07 |
| 1.2.2 | Seguridad jurídica .....              | 08 |
| 1.3   | Marco Legal .....                     | 10 |
| 1.3.1 | Compraventa de bien ajeno.....        | 10 |
| 1.3.2 | Seguridad jurídica .....              | 31 |
| 1.4   | Marco Teórico .....                   | 35 |
| 1.4.1 | Compraventa de bien ajeno.....        | 35 |
| 1.4.2 | Seguridad jurídica .....              | 53 |
| 1.5   | Investigaciones .....                 | 69 |
| 1.5.1 | Investigaciones Nacionales.....       | 69 |
| 1.5.2 | Investigaciones Internacionales ..... | 73 |
| 1.6   | Marco Conceptual.....                 | 76 |

### CAPÍTULO II

#### EL PROBLEMA, OBJETIVOS, HIPÓTESIS Y VARIABLES

|       |  |    |
|-------|--|----|
| 2.1   | Planeamiento del Problema .....              | 79 |
| 2.1.1 | Descripción de la Realidad Problemática..... | 79 |
| 2.1.2 | Antecedentes Teóricos .....                  | 80 |

|       |   |    |
|-------|---|----|
| 2.1.3 | Definición del Problema.....                    | 81 |
| 2.2   | Finalidad y Objetivos de la Investigación ..... | 83 |
| 2.2.1 | Finalidad .....                                 | 83 |
| 2.2.2 | Objetivo General y Específicos .....            | 83 |
| 2.2.3 | Delimitación del Estudio .....                  | 84 |
| 2.2.4 | Justificación e Importancia del Estudio.....    | 85 |
| 2.3   | Hipótesis y Variables.....                      | 85 |
| 2.3.1 | Supuestos teóricos .....                        | 85 |
| 2.3.2 | Hipótesis Principal y Específicas .....         | 86 |
| 2.3.3 | Variables e Indicadores .....                   | 87 |

### **CAPÍTULO III**

#### **MÉTODO, TÉCNICA E INSTRUMENTOS**

|     |   |    |
|-----|---|----|
| 3.1 | Población y Muestra.....                            | 89 |
| 3.2 | Diseño Utilizado en el Estudio.....                 | 91 |
| 3.3 | Técnica e Instrumento de Recolección de Datos ..... | 91 |
| 3.4 | Procesamiento de Datos.....                         | 92 |

### **CAPÍTULO IV**

#### **PRESENTACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS**

|     |                                  |     |
|-----|----------------------------------|-----|
| 4.1 | Presentación de Resultados.....  | 93  |
| 4.2 | Contrastación de Hipótesis ..... | 126 |
| 4.3 | Discusión .....                  | 138 |

### **CAPÍTULO V**

#### **CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

|     |                      |     |
|-----|----------------------|-----|
| 5.1 | Conclusiones .....   | 139 |
| 5.2 | Recomendaciones..... | 142 |

## **BIBLIOGRAFÍA**

Referencias bibliográficas

Referencias electrónicas

## **ANEXOS:**

01 Matriz de Consistencia

02 Encuesta

03 Ficha de Validación del Instrumento de Investigación Juicio y Expertos

## RESUMEN

En cuanto al desarrollo del marco teórico, fue importante el aporte brindado por los especialistas relacionados con cada una de las variables: *compraventa de bien ajeno y la seguridad jurídica*, el mismo que clarificó el tema de la tesis, así como también amplió el panorama de estudio con el aporte de los mismos; respaldado con el empleo de las citas bibliográficas que dan validez a la investigación.

Con relación al objetivo general del trabajo de investigación fue determinar si la compraventa de bien ajeno, incide en la seguridad jurídica existente en la Legislación Civil Peruana.

Respecto al tipo de investigación fue explicativo y el nivel aplicativo; con relación a la población objeto de estudio estuvo constituida por el Colegio de Abogados de Lima (CAL), y la muestra fue de 378 Abogados con un muestreo probabilístico del 95% de confianza y con un margen de error de 5%.

Los instrumentos utilizados para la medición de las variables fue la técnica de la encuesta con su instrumento el cuestionario, el cual fue validado por Abogados expertos para ello realizaron la evaluación con Doctores en Derecho, quienes dieron la validación de criterios y de constructo y en cuanto a la prueba estadística fue el ji o chi cuadrado, corregida por Yates.

En conclusión, los datos contrastados permitió determinar que la compraventa de bien ajeno, incide directamente en la seguridad jurídica existente en la Legislación Civil Peruana.

**Palabras claves:** Compraventa de bien ajeno, seguridad jurídica, acto jurídico, principio de legitimación, contrato.

## **ABSTRACT**

Regarding the development of the theoretical framework, it was important the contribution provided by the specialists related to each of the variables: purchase of good from others and legal security, the same that clarified the topic of the thesis, as well as broadened the panorama of study with the contribution of the same; supported with the use of bibliographic citations that validate the research.

With regard to the general objective of the research work was to determine whether the sale of property of another, affects the legal security existing in Peruvian Civil Law.

Regarding the type of investigation, it was explanatory and the application level; in relation to the population under study, it was constituted by the Lima Bar Association (CAL), and the sample was 378 lawyers with a probabilistic of 95% confidence and a margin of error of 5%.

The instruments used for the measurement of the variables was the survey technique with its instrument, the questionnaire, which was validated by expert lawyers for this, they made the evaluation with Doctors in Law, who gave the validation of criteria and construct and as to the statistical test was the chi or chi square, corrected by Yates.

In conclusion, the contrasted data allowed to determine that the sale of property of others, directly affects the legal security existing in the Peruvian Civil Legislation.

**Key words:** Purchase of good from others, legal security, legal act, legitimacy principle, contract.



## RESUMO

Com relação ao desenvolvimento do quadro teórico, foi importante a contribuição dos especialistas relacionados a cada uma das variáveis: compra de bens de terceiros e segurança jurídica, o mesmo que esclareceu o tema da tese, além de ampliar o panorama de estudar com o contributo do mesmo; apoiado com o uso de citações bibliográficas que validam a pesquisa.

No que diz respeito ao objetivo geral do trabalho de pesquisa, foi determinar se a venda de bens de outro, afeta a segurança jurídica existente no Direito Civil peruano.

Quanto ao tipo de investigação, foi explicativo e o nível de aplicação; em relação à população em estudo, foi constituída pela Ordem dos Advogados de Lima (CAL), e a amostra foi de 378 advogados com amostragem probabilística de 95% de confiança e com margem de erro de 5%.

Os instrumentos utilizados para a mensuração das variáveis foram a técnica de pesquisa com seu instrumento, o questionário, que foi validado por advogados especialistas para isso, realizaram a avaliação com médicos em direito, que deu a validação de critérios e construíram e como Para o teste estatístico foi o quadrado chi ou chi, corrigido por Yates.

Em conclusão, os dados contrastados permitiram determinar que a venda de bens de terceiros, afeta diretamente a segurança jurídica existente na Legislação Civil peruana.

**Palavras-chave:** Compra de bens de terceiros, segurança jurídica, ato legal, princípio de legitimidade, contrato.

## **INTRODUCCIÓN**

La seguridad jurídica es un principio del derecho, universalmente reconocido, que se basa en la “certeza del derecho”, tanto en el ámbito de su publicidad como en su aplicación, y que significa la seguridad de que se conoce, o puede conocerse, lo previsto como prohibido, ordenado o permitido por el poder público.

La tesis se encuentra diseñada en cinco capítulos: Fundamentos Teóricos de la Investigación; El Problema, Objetivos, Hipótesis y Variables; Método, Técnica e Instrumentos; Presentación y Análisis de los Resultados; finalmente Conclusiones y Recomendaciones, terminando con una amplia Bibliografía, la misma que sustenta el desarrollo de esta investigación; así como los Anexos respectivos.

En cuanto al **capítulo I sobre los fundamentos teóricos de la investigación**, se desarrolló el marco filosófico, histórico, legal y teórico con sus respectivas conceptualizaciones sobre: *compraventa de bien ajeno y seguridad jurídica*; donde cada una de las variables se desarrollaron con el apoyo de material procedente de especialistas en cuanto al tema, quienes dieron sus diferentes puntos de vista y enriquecieron la investigación, donde también se apreció que son de gran interés, terminando con las investigaciones y la parte conceptual.

Con relación al **capítulo II sobre el problema, objetivos, hipótesis y variables**, estuvo comprendida se puede observar que en este punto destaca la metodología empleada para el desarrollo de la tesis; destacando la descripción de la realidad problemática, objetivos, delimitaciones, justificación e importancia del estudio; terminando con las hipótesis y variables.

De igual manera el **capítulo III sobre método, técnica e instrumentos**, estuvo compuesto por la población y muestra; diseño, técnicas e instrumentos de recolección de datos; terminando con el procesamiento de datos.

De igual modo el **capítulo IV sobre presentación y análisis de los resultados**, se trabajó con la técnica del cuestionario, el mismo que estuvo compuesto por preguntas en su modalidad cerradas, con las mismas se realizaron la parte estadística y luego la parte gráfica, posteriormente se interpretó pregunta por pregunta, facilitando una mayor comprensión y luego se llevó a cabo la contrastación de cada una de las hipótesis, terminando con la discusión, donde se explica todo lo relacionado con el tema..

*Respecto al **capítulo V** sobre **conclusiones y recomendaciones**, se aprecia que está realizada en cuanto a las hipótesis y a los objetivos de la investigación y las recomendaciones consideradas como viables.*

## **CAPÍTULO I**

### **FUNDAMENTOS TEÓRICOS DE LA INVESTIGACIÓN**

#### **1.1 MARCO FILOSÓFICO**

El presente marco filosófico, que sustenta la noción de la libertad contractual y el fundamento de sus límites, está guiado por las siguientes corrientes:

##### **a) Corriente filosófica relacionista**

Esta corriente concibe que el Derecho es una relación entre individuos. Esta concepción se inspira en el individualismo, según la cual el Derecho sería producto de la voluntad de los particulares.

Para los partidarios de la teoría relacionista la realidad jurídica, el Derecho, más que una realidad normativa o institucional, es una relación entre individuos, resaltando principalmente el aspecto de alteridad e intersubjetividad del Derecho.

Esta concepción filosófica relacionista surgió también desde la observación del Derecho como un fenómeno eminentemente social que se origina en la sociedad.

El relacionismo, tiene un fundamento importante, una inspiración en el individualismo, y en el iusnaturalismo, en los cuales el Derecho se presentaba como la voluntad de los individuos, que ha colocado en la cúspide de su sistema social al contrato entre dos o más personas.

Este individualismo abstracto, del que se basa la teoría relacionista, tiene sus raíces en los iluministas, entre ellos el iluminista jurídico Kant, quien advirtió la trascendencia del Derecho como relación. Su preocupación por clarificar la relación entre sujetos y no entre sujetos y objeto es evidente. Para él, la relación de un sujeto que tiene derechos y deberes con un sujeto que también tiene derechos y deberes” constituye la relación jurídica. Kant está preocupado por definir el derecho como una relación entre dos sujetos.

Según la teoría relacionista, la conexión derecho-deber se da sólo a través de la formalización o cristalización material de la relación jurídica. No hay por tanto relación jurídica si no está expresada en la norma, y si no hay norma y no hay relación jurídica no habría tampoco Derecho.

## **b) El contractualismo**

Es una corriente filosófica moderna, que piensa el origen de la sociedad y del Estado como un contrato original entre humanos, por el cual se acepta una limitación de las libertades a cambio de leyes que garanticen la perpetuación y ciertas ventajas del cuerpo social.

La estructura básica del contractualismo fue establecida por el filósofo inglés Thomas Hobbes, su tesis central es bastante simple y se articula en tres momentos:

- **Estado de naturaleza.** Hobbes intenta imaginar cómo sería la vida de los seres humanos antes de la aparición de la sociedad. Apelando a una concepción pesimista del ser humano, que según Hobbes es un ser dominado por sus pasiones, establece que el estado de naturaleza se caracteriza por la precariedad y la violencia, pues no existiendo ley ni autoridad nada es justo ni injusto, y todos tienen derecho a todo. Ya que los seres humanos son aproximadamente iguales en fuerza y maldad ninguno prevalece sobre otro, generándose lo que él llamaba "bellum omnium contra omnes" (una guerra civil permanente de todos contra todos), en la que la vida es breve e insoportable. Hobbes lo resume con la expresión latina "homo homini lupus" (el hombre es un lobo para el hombre).
- **Pacto.** Siendo los seres humanos inteligentes, además de malvados, en un determinado momento deciden acogerse a un pacto entre ellos. Ese pacto consiste en la cesión de todo el poder del individuo a un soberano (o corporación), que habrá de mantener el orden y la paz. Es importante señalar que el pacto firmado es irrevocable, es decir, no puede romperse, pues al haberse entregado todo el poder, se entrega también la capacidad de romperlo. Y puesto que tal pacto en nada cambia la naturaleza de los firmantes, que siguen siendo egoístas, el soberano elegido habrá de gobernar, si fuera necesario, mediante el terror y la violencia para mantener el inseguro orden social.
- **Estado de sociedad.** Una vez firmado el pacto, se instaura la sociedad (para Hobbes, equivalente al Estado). Se sustituye así el derecho (a todo) por la ley (entendida como límite), y se instituye un régimen de terror que, en realidad, se corresponde con el modelo de monarquía absoluta.

Es una doctrina extremadamente adaptable a diferentes contextos, lo que explica su vitalidad y su capacidad para ir evolucionando y redefiniéndose hasta la actualidad, su origen fue a causa y consecuencias de un cambio de percepción de la sociedad (o en todo caso de sus elites) respecto del poder y su naturaleza.

El contractualismo contemporáneo ya no centra sus investigaciones en el proceso histórico que supone un hipotético nacimiento de la sociedad. Influidos por el formalismo kantiano y por la filosofía del lenguaje, el interés de estos pensadores es analizar la lógica interna de los procesos de toma de decisiones y los procesos de resolución de conflictos. No se centran tanto en el contenido del contrato, sino en la forma en que ese contrato se elabora.

Es decir, se centra en la posición ideal de los contratantes, posición desde la cual no pueden saber qué lugar van a ocupar con posterioridad al contrato mismo, y que facilita la toma de decisiones justas.

Por otro lado, se centra en lo que él llama "condiciones ideales de diálogo", o postulados imprescindibles para la comunicación social, y por tanto, política. Estos postulados se refieren a las condiciones mínimas necesarias para llegar a un acuerdo, como por ejemplo, el postulado de no violencia (según el cual el proceso de debate deja de ser racional cuando se hace bajo amenaza), el postulado de igualdad (según el cual los actores del debate deben tener igual acceso a la información pertinente para el diálogo) y el postulado de seriedad (según el cual el objetivo del debate ha de ser llegar a un acuerdo).

A mayor abundamiento, la filosofía jurídica diferencia los valores "orden" y "seguridad", a los que asigna diferente cotización axiológica, distinto vigor jurídico y roles igualmente disímiles. Sin embargo, también se reconoce que ambos son valores primordiales; que entre ellos hay una



relación ontológica, que están esencialmente ligados y que sin el primero no puede darse la segunda.<sup>1</sup>

Por otro lado, los dos valores de la seguridad jurídica se consideran yuxtapuestos. Es así que por “seguridad jurídica” se entenderá tanto la aptitud para predecir los acontecimientos jurídicos y de darle a éstos un curso estable, como la de controlar y neutralizar los riesgos que el sistema jurídico debe afrontar.

La idea de “seguridad jurídica” se inserta dentro del concepto genérico de “seguridad” en el mundo jurídico, que comprende muchas variables:

- a)** Seguridad del Estado, comprensiva de la “seguridad exterior” (relacionada con la integridad del Estado y con el respeto de sus derechos.
- b)** Seguridad de las personas, que incluye un sistema de protección a los bienes y cuerpos de los habitantes (seguridad pública), pero además el respeto a todos sus derechos y una tutela efectiva para el caso de amenazas, riesgos o lesiones hacia ellos. En sentido estricto, es aquí donde se aloja mejor la expresión “seguridad jurídica”, según el significado usual actual de ella. <sup>2</sup>

Con relación a los grados de la seguridad, seguridad jurídica y valor justicia, **GOLDSCHMIDT WERNER** señala que: teóricamente es posible intentar la construcción del concepto de “seguridad jurídica”, en su doble versión de pronóstico de conductas estables y neutralización de riesgos, haciendo abstracción del valor justicia. Actualmente sin embargo no es así:

#### **a. Primer nivel de seguridad jurídica.**

Supóngase el caso de un régimen auténticamente despótico, que al decir de Montesquieu, es aquel donde el Gobernante puede decidir lo que quiera, sin otra sujeción que su propio capricho. Supóngase, también, que

<sup>1</sup> CUETO RÚA, Julio c. **SEGURIDAD JURÍDICA**, p. 10.

<sup>2</sup> CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA NACIÓN ARGENTINA. **FALLOS**, 211: 297.

en ese sistema la cuota de derechos de las personas es ínfimo. En tal caso, podría sostenerse que de todos modos hay algo de “seguridad jurídica”, porque las conductas son siempre predecibles: inexorablemente, en todo caso, se hará lo que el déspota decida. Ninguna ley es oponible a Su Voluntad, que por lo demás es la fuente del derecho; ni los jueces, desde luego, fallarán contra él. Los comportamientos, por ende, son predecibles. Desde otra perspectiva, podría añadirse que tampoco hay «riesgos», puesto que como nadie, en definitiva, tiene derechos oponibles al déspota, nadie corre tampoco el peligro de “perder” lo que no es suyo.

En tan hipotético ejemplo, la inseguridad más absoluta es, paradójicamente, la muestra más trágica de «seguridad».

#### **b. Segundo Nivel**

Se da un paso en adelante cuando en un sistema jurídico es posible pronosticar en buena medida el contenido concreto de las decisiones futuras de sus operadores. Esta “seguridad de contenido” implica saber, específicamente, cómo y qué van a resolver esos operadores. En el caso del primer nivel, se conocía quién emitía las respuestas jurídicas (el déspota), pero no, exactamente, cuál sería la respuesta, dado que ella dependía, substancialmente, de su voluble arbitrio. En el segundo nivel, en cambio, es factible predecir tanto el órgano y el tiempo de la decisión, como su posible mensaje.

En el segundo nivel, sintetizando, se requiere que las decisiones estatales sean adoptadas según el esquema constitucional de asignación de competencias, por los órganos respectivos, y de acuerdo a las directrices de contenido que también trae la Constitución.

#### **c. Tercer nivel**

En este tramo el concepto de seguridad jurídica es mucho más exigente: pretende augurar tanto el quién, el cómo y el qué del

comportamiento de los sujetos jurídicos, como también una dosis mínima de razonabilidad, legitimidad o justicia en esas conductas.

Aquí situados, para que haya "seguridad jurídica" debe haber obviamente "orden", pero un "orden con justicia incipiente". Aunque la simbiosis plena entre "justicia" y "seguridad" solamente puede darse a nivel divino, el tercer nivel de seguridad jurídica aspira, de todos modos, a trabajar por una seguridad jurídica entendida como el resultado de que se realizan actos de justicia.

Así entendida la seguridad jurídica, ella no se conforma con la necesidad de predecir eventos, de controlar los riesgos y de programar la estabilidad en las relaciones humanas. También requiere que ese mecanismo predictivo, esa neutralización de peligros y tal planificación de procesos humanos estables, brinde a la postre un producto aceptable, básicamente justo, respetuoso de los derechos humanos básicos.

Actualmente, cuando se utiliza la expresión "seguridad jurídica", se la emplea, comúnmente, en la tercera versión o nivel.<sup>3</sup>

## **1.2 MARCO HISTÓRICO**

### **1.2.1 Compraventa de bien ajeno**

Viendo un poco de historia al respecto debemos señalar que en las sociedades primitivas, el tráfico comercial se realizaba a través del trueque. Pero a poco que aumentó la riqueza, que se intensificó el intercambio, aquel instrumento jurídico resultó insuficiente. Surgió naturalmente la necesidad de adoptar una medida de

---

<sup>3</sup> GOLDSCHMIDT WERNER, **INTRODUCCIÓN FILOSÓFICA AL DERECHO**, p. 85.

valores, un bien que permitiera comprar cualquier otro bien. Y desde que la moneda fue creada, la compraventa sustituyó al trueque como base esencial del comercio entre los hombres.

En una primera etapa, la compraventa fue simplemente manual o al contado; es decir, se cambiaba en el mismo acto la cosa y el dinero y en ese mismo instante quedaba transferida la propiedad de ambos. Más tarde no bastó con esta forma elemental. A veces, el vendedor no obstante entregar la cosa al comprador le daba un plazo para el pago del precio; otras veces, era el vendedor quien recibía el precio en el acto y entregaba la cosa más tarde; otras veces, en fin, eran ambas partes las que disponían de un plazo para cumplir su prestación. En esta etapa, que naturalmente exigía una cultura jurídica más afinada, está ya neta la distinción entre el contrato de compraventa en sí mismo y la transferencia del dominio de la cosa.

En el derecho romano esta idea adquirió la plenitud de su desarrollo; la compraventa no es otra cosa que el compromiso de transferir la propiedad de una cosa contra el compromiso de entregar el precio.<sup>4</sup>

### **1.2.2 Seguridad Jurídica**

La seguridad social es el resultado de un largo proceso histórico derivado del estado de inseguridad en que vive el hombre, desde los albores de la humanidad. Para la leyenda judeo-cristiana ese estado de inseguridad se inició cuando fue expulsado del paraíso terrenal, en ejecución de la primera sentencia.

---

<sup>4</sup> JIMÉNEZ SALAZAR, Jhan. **LA COMPRAVENTA**, p. 2.

Es necesario destacar que el hombre primitivo no vivía como una anacoreta, desde el instante en que, por razones naturales, formó ese núcleo básico que es la familia. Cuando ésta evoluciona a formas más complejas de organización social, muchas de sus experiencias fueron recibidas por el conjunto social, sobre todo el sentimiento de solidaridad, hasta llegar, con el transcurso de los siglos, al Estado contemporáneo y a la comunidad internacional; lo que no ha impedido que siga siendo el animal insegurus que dice San Agustín.<sup>5</sup>

Las culturas del mundo antiguo no fueron ajenas a este deseo de seguridad. Así, en Egipto se crearon las instituciones de defensa y de ayuda mutua, que prestaban auxilio en caso de enfermedad, como el servicio de salud pública, financiado con un impuesto especial. En Babilonia se obligaba a los dueños de los esclavos al pago de los honorarios a los médicos que los atendían en casos de enfermedad. En Grecia, los ciudadanos que por sus limitaciones físicas no podían subvenir a sus necesidades eran auxiliados, y educados los hijos de quienes habían perecido en defensa del Estado. Las *erans* consistían en asociaciones de trabajadores con fines de ayuda mutua. Las hetairas tuvieron también existencia en Grecia, cuando el trabajo estuvo a cargo exclusivo de esclavos.

En Roma surgieron los *collegia corpora officie*, asociaciones de artesanos con propósitos mutuales, religiosos y de asistencia a los colegiados y a sus familiares, que asumían la obligación de atender a sus funerales. Los collegia subsistieron hasta la caída de Roma como resultado de las invasiones de los bárbaros.<sup>6</sup>

---

<sup>5</sup> NUGENT, Ricardo. **LA SEGURIDAD SOCIAL: SU HISTORIA Y SUS FUENTES**, p. 1.

<sup>6</sup> MALLET, Alfredo. **LA BÚSQUEDA DE LA SEGURIDAD SOCIAL**, p. 78.

## **1.3 MARCO LEGAL**

### **1.3.1 Compraventa de bien ajeno**

#### **a) Constitución Política del Perú de 1993**

Con relación al **art. 2** sobre **toda persona tiene derecho** señala lo siguiente en su inciso:

**16.** A la propiedad y a la herencia.

La propiedad es el derecho sobre las cosas que consiste en usarlas; disfrutarlas es decir, percibir sus frutos; disponer de ellas, es decir, transferirlas y reivindicarlas de quien las ha usurpado.

Respecto al **art. 70** señala que el derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio. Hay acción ante el Poder Judicial para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio.

#### **b) Código Civil**

**LIBRO VII: FUENTES DE OBLIGACIÓN. SECCIÓN PRIMERA: CONTRATOS EN GENERAL. TÍTULO XI: PROMESA DE LA OBLIGACIÓN O DEL HECHO DE UN TERCERO.**

En cuanto al **artículo 1470** sobre **promesa de la obligación o del hecho de un tercero** indica que se puede prometer la obligación o el hecho de un tercero, con cargo de que el promitente quede obligado a indemnizar al otro contratante si el tercero no asume la obligación o no cumple el hecho prometido, respectivamente.

Asimismo el **artículo 1471** sobre **la indemnización como prestación sustitutoria** refiere que en cualquiera de los casos del artículo 1470, la indemnización a cargo del promitente tiene el carácter de prestación sustitutoria de la obligación o del hecho del tercero.

Con relación al **artículo 1472** sobre **pacto anticipado de indemnización** indica que puede pactarse anticipadamente el monto de la indemnización.

**SECCIÓN SEGUNDA: CONTRATOS NOMINADOS:**  
**TÍTULO I: COMPRAVENTA: Capítulo Primero: Disposiciones generales.**

De otro lado, el **art. 1529** sobre su **definición** señala que por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero.

De igual modo, el **art. 1530** sobre **gastos de entrega y transporte** indica que los gastos de entrega son de cargo del vendedor y los gastos de transporte a un lugar diferente del de cumplimiento son de cargo del comprador, salvo pacto distinto.

También el **art. 1531** sobre los **criterios para la calificación del contrato** señala que si el precio de una transferencia se fija

parte en dinero y parte en otro bien, se calificará el contrato de acuerdo con la intención manifiesta de los contratantes, independientemente de la denominación que se le dé.

Si no consta la intención de las partes, el contrato es de permuta cuando el valor del bien es igual o excede al del dinero; y de compraventa, si es menor.

### **CAPITULO SEGUNDO - El bien materia de la venta.**

Respecto al **art. 1532** sobre **bienes susceptibles de compraventa** señala que pueden venderse los bienes existentes o que puedan existir, siempre que sean determinados o susceptibles de determinación y cuya enajenación no esté prohibida por la ley.

De igual modo, el **art. 1533** sobre **perecimiento parcial del bien antes de la venta** indica que si cuando se hizo la venta había perecido una parte del bien, el comprador tiene derecho a retractarse del contrato o a una rebaja por el menoscabo, en proporción al precio que se fijó por el todo.

Además, el **art. 1534** sobre **compraventa de bien futuro** señala que en la venta de un bien que ambas partes saben que es futuro, el contrato está sujeto a la condición suspensiva de que llegue a tener existencia.

En cuanto al **art. 1535** sobre **riesgo de cuantía y calidad del bien futuro** indica que **si** el comprador asume el riesgo de la cuantía y calidad del bien futuro, el contrato queda igualmente sujeto a la condición suspensiva de que llegue a tener existencia.



Empero, si el bien llega a existir, el contrato producirá desde ese momento todos sus efectos, cualquiera sea su cuantía y calidad, y el comprador debe pagar íntegramente el precio.

De igual manera, el **art. 1536** sobre **riesgo de existencia del bien futuro** indica que en los casos de los artículos 1534 y 1535, si el comprador asume el riesgo de la existencia del bien, el vendedor tiene derecho a la totalidad del precio aunque no llegue a existir.

Por otro lado, el **art. 1537** sobre **promesa de venta de bien ajeno** informa que el contrato por el cual una de las partes se compromete a obtener que la otra adquiera la propiedad de un bien que ambas saben que es ajeno, se rige por los artículos 1470, 1471 y 1472.

También el **art. 1538** sobre **promesa de venta del bien adquirido posteriormente** indica que en el caso del artículo 1537, si la parte que se ha comprometido adquiere después la propiedad del bien, queda obligada en virtud de ese mismo contrato a transferir dicho bien al acreedor, sin que valga pacto en contrato.

De igual modo, el **art. 1539** sobre **rescisión de venta de bien ajeno** informa que la venta del bien ajeno es rescindible a solicitud del comprador, salvo que hubiese sabido que no pertenecía al vendedor o cuando éste adquiera el bien, antes de la citación con la demanda.

Por otro lado, el **art. 1540** sobre **venta de bien parcialmente ajeno** señala que en el caso del artículo 1539, si el

bien es parcialmente ajeno, el comprador puede optar entre solicitar la rescisión del contrato o la reducción del precio.

Asimismo, el **art. 1541** sobre **efectos de la rescisión** indica que en los casos de rescisión a que se refieren los artículos 1539 y 1540, el vendedor debe restituir al comprador el precio recibido, y pagar la indemnización de daños y perjuicios sufridos.

Debe reembolsar igualmente los gastos, intereses y tributos del contrato efectivamente pagados por el comprador y todas las mejoras introducidas por éste.

Respecto al **art. 1542** sobre **adquisición de bienes en locales abiertos al público** informa que los bienes muebles adquiridos en tiendas o locales abiertos al público no son reivindicables si son amparados con facturas o pólizas del vendedor. Queda a salvo el derecho del perjudicado para ejercitar las acciones civiles o penales que correspondan contra quien los vendió indebidamente.

### **CAPÍTULO TERCERO: El precio.**

Con relación al **art. 1543** sobre **nulidad de compraventa por fijación unilateral del precio** señala que la compraventa es nula cuando la determinación del precio se deja al arbitrio de una de las partes.

Por otro lado, el **art. 1544** sobre **determinación del precio por tercero** indica que es válida la compraventa cuando se confía la determinación del precio a un tercero designado en el contrato o a designarse posteriormente, siendo de aplicación las reglas establecidas en los artículos 1407 y 1408.

Asimismo el **art. 1545** sobre **determinación del precio en la bolsa o mercado** informa que es también válida la compraventa si se conviene que el precio sea el que tuviere el bien en bolsa o mercado, en determinado lugar.

De igual modo, el **art. 1546.- Reajuste automático** señala que es lícito que las partes fijen el precio con sujeción a lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 1235.

Por otro lado, el **art. 1547** sobre **precio usual a falta de determinación expresa** señala que en la compraventa de bienes que el vendedor vende habitualmente, si las partes no han determinado el precio ni han convenido el modo de determinarlo, rige el precio normalmente establecido por el vendedor.

Si se trata de bienes que tienen precio de bolsa o de mercado, se presume, a falta de indicación expresa sobre el precio, que rige el del lugar en que debe realizar la entrega.

De igual modo, el **art. 1548** sobre **precio determinado por peso neto**. En la compraventa en que el precio se fija por peso, a falta de convenio, se entiende que se refiere al peso neto.

#### **CAPÍTULO CUARTO. Obligaciones del vendedor.**

En cuanto al **art. 1549** sobre **perfeccionamiento de la transferencia**. Es obligación esencial del vendedor perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien.

Respecto al **art. 1550** sobre **estado del bien al momento de su entrega** indica que el bien debe ser entregado en el estado en que se encuentre en el momento de celebrarse el contrato, incluyendo sus accesorios.

Con relación al **art. 1551** sobre **entrega de documentos y títulos** señala que el vendedor debe entregar los documentos y títulos relativos a la propiedad o al uso del bien vendido, salvo pacto distinto.

Asimismo el **art. 1552** sobre **oportunidad de la entrega** indica que el bien debe ser entregado inmediatamente después de celebrado el contrato, salvo la demora resultante de su naturaleza o de pacto distinto.

De otro lado, el **art. 1553** sobre **lugar de entrega** señala que a falta de estipulación, el bien debe ser entregado en el lugar en que se encuentre en el momento de celebrarse el contrato. Si el bien fuera incierto, la entrega se hará en el domicilio del vendedor, una vez que se realice su determinación.

De igual modo, el **art. 1554** sobre **entrega de los frutos del bien** señala que el vendedor responde ante el comprador por los frutos del bien, en caso de ser culpable de la demora de su entrega. Si no hay culpa, responde por los frutos sólo en caso de haberlos percibido.

De igual manera, el **art. 1555** sobre **demora en la entrega de frutos por motivos conocidos** señala que si al tiempo de celebrarse el contrato el comprador conocía el obstáculo que demora la entrega, no se aplica el artículo 1554 ni es responsable el vendedor de la indemnización por los daños y perjuicios.

En cuanto al **art. 1556** sobre **resolución por falta de entrega** indica que cuando se resuelve la compraventa por falta de entrega, el vendedor debe reembolsar al comprador los tributos y gastos del contrato que hubiera pagado e indemnizarle los daños y perjuicios.

Asimismo, el **art. 1557** sobre **demora de la entrega en venta a plazos** indica que demorada la entrega del bien por el vendedor en un contrato cuyo precio deben pagarse a plazos, éstos se prorrogan por el tiempo de la demora.

#### **CAPÍTULO QUINTO: Obligaciones del comprador.**

Con relación al **art. 1558** sobre **Tiempo, forma y lugar del pago del precio**. El comprador está obligado a pagar el precio en el momento, de la manera y en el lugar pactado.

A falta de convenio y salvo usos diversos, debe ser pagada al contado en el momento y lugar de la entrega del bien. Si el pago no puede hacerse en el lugar de la entrega del bien, se hará en el domicilio del comprador.

Respecto al **art. 1559** sobre **resolución por falta de pago del saldo** indica que cuando se ha pagado parte del precio y en el contrato no se estipuló plazo para la cancelación del saldo, el vendedor puede ejercitar el derecho contemplado en el artículo 1429. Resuelto el contrato, el vendedor debe devolver la parte del precio pagado, deducidos los tributos y gastos del contrato.

Asimismo, el **art. 1560** sobre **resolución por falta de garantía por el saldo** señala que se observará lo dispuesto en el artículo 1559 si el contrato se resuelve por no haberse otorgado, en el plazo convenido, la garantía debida por el saldo del precio.

En cuanto al **art. 1561** sobre **resolución por incumplimiento de pago por armadas** indica que cuando el precio debe pagarse por armadas en diversos plazos, si el comprador deja de pagar tres de ellas, sucesivas o no, el vendedor puede pedir la resolución del contrato o exigir al deudor el

inmediato pago del saldo, dándose por vencidas las cuotas que estuvieren pendientes.

Por otro lado el **art. 1562** sobre **improcedencia de la acción resolutoria** señala que las partes pueden convenir que el vendedor pierde el derecho a optar por la resolución del contrato si el comprador hubiese pagado determinada parte del precio, en cuyo caso el vendedor sólo podrá optar por exigir el pago del saldo.

De igual modo el **art. 1563** sobre **efectos de la resolución por falta de pago** indica que la resolución del contrato por incumplimiento del comprador da lugar a que el vendedor devuelva lo recibido, teniendo derecho a una compensación equitativa por el uso del bien y a la indemnización de los daños y perjuicios, salvo pacto en contrato.

Alternativamente, puede convenirse que el vendedor haga suyas, a título de indemnización, algunas de las armadas que haya recibido, aplicándose en este caso las disposiciones pertinentes sobre las obligaciones con cláusula penal.

Con relación al **art. 1564** sobre **resolución de la compraventa de bienes muebles no entregados** señala que en la compraventa de bienes muebles no entregados al comprador, si éste no paga el precio, en todo o en parte, ni otorga la garantía a que se hubiere obligado, el vendedor puede disponer del bien. En tal caso, el contrato queda resuelto de pleno derecho.

De igual manera, el **art. 1565** sobre **oportunidad de la obligación de recibir el bien** indica que el comprador está obligado a recibir el bien en el plazo fijado en el contrato, o en el que señalen los usos.

A falta de plazo convenido o de usos diversos, el comprador debe recibir el bien en el momento de la celebración del contrato.

Asimismo, el **art. 1566** sobre **regulación especial de la compraventa de bienes muebles inscritos** señala que los contratos de compraventa a plazos de bienes muebles inscritos en el registro correspondiente se rigen por la ley de la materia.

### **CAPÍTULO SEXTO: Transferencia del riesgo.**

Con relación al **art. 1567** señala que **el** riesgo de pérdida de bienes ciertos, no imputable a los contratantes, pasa al comprador en el momento de su entrega.

Por otra parte, el **art. 1568** sobre **riesgo en bienes ciertos antes de su entrega** indica que en el caso del artículo 1567 el riesgo de pérdida pasa al comprador antes de la entrega de los bienes si, encontrándose a su disposición, no los recibe en el momento señalado en el contrato para la entrega.

De igual manera, el **art. 1569** sobre **transferencia del riesgo en la compraventa por peso, número o medida** señala que en el caso de compraventa de bienes por peso, número o medida se aplicará el artículo 1568 si, encontrándose los bienes a su disposición, el comprador no concurre en el momento señalado en el contrato o determinado por el vendedor para pesarlos, contarlos o medirlos, siempre que se encuentren a su disposición.

De igual modo, el **art. 1570** sobre **Transferencia del riesgo por expedición del bien a lugar distinto de la entrega**. Si a pedido del comprador, el vendedor expide el bien a lugar distinto a

aquél en que debía ser entregado, el riesgo de pérdida pasa al comprador a partir del momento de su expedición.

**CAPÍTULO SÉTIMO: Venta a satisfacción del comprador, a prueba y sobre muestra.**

En cuanto al **art. 1571** sobre **compraventa a satisfacción del comprador** señala que la compraventa de bienes a satisfacción del comprador se perfecciona sólo en el momento en que éste declara su conformidad.

El comprador debe hacer su declaración dentro del plazo estipulado en el contrato o por los usos o, en su defecto, dentro de un plazo prudencial fijado por el vendedor.

Respecto al **art. 1572** sobre **compraventa a prueba** señala la compraventa a prueba se considera hecha bajo la condición suspensiva de que el bien tenga las cualidades pactadas o sea idóneo para la finalidad a que está destinado.

La prueba debe realizarse en el plazo y según las condiciones establecidas en el contrato o por los usos.

Si no se realiza la prueba o el resultado de ésta no es comunicado al vendedor dentro del plazo indicado, la condición se tendrá por cumplida.

Asimismo el **art. 1573** sobre **compraventa sobre muestra** señala que si la compraventa se hace sobre muestra, el comprador tiene derecho a la resolución del contrato si la calidad del bien no es conforme a la muestra o a la conocida en el comercio.



### **CAPÍTULO OCTAVO: Compraventa sobre medida.**

Por otro lado, el **art.- 1574** sobre **compraventa por extensión o cabida** indica que en la compraventa de un bien con la indicación de su extensión o cabida y por un precio en razón de un tanto por cada unidad de extensión o cabida, el vendedor está obligado a entregar al comprador la cantidad indicada en el contrato. Si ello no fuese posible, el comprador está obligado a pagar lo que se halle de más, y el vendedor a devolver el precio correspondiente a lo que se halle de menos.

De igual modo, el **art. 1575** sobre **rescisión** señala que si el exceso o falta en la extensión o cabida del bien vendido es mayor que un décimo de la indicada en el contrato, el comprador puede optar por su rescisión.

En cuanto al **art. 1576** sobre **plazo para pago del exceso o la devolución** informa que cuando en el caso del artículo 1574 el comprador no pueda pagar inmediatamente el precio del exceso que resultó, el vendedor está obligado a concederle un plazo no menor de treinta días para el pago.

Si no lo hace, el plazo será determinado por el juez, en la vía incidental, con arreglo a las circunstancias.

Igual regla se aplica, en su caso, para que el vendedor devuelva la diferencia resultante.

De igual modo, el **art. 1577** sobre **compraventa ad corpus o en bloque** señala que si el bien se vende fijando precio por el todo y no con arreglo a su extensión o cabida, aun cuando ésta se

indique en el contrato, el comprador debe pagar la totalidad del precio a pesar de que se compruebe que la extensión o cabida real es diferente.

Sin embargo, si se indicó en el contrato la extensión o cabida, y la real difiere de la señalada en más de una décima parte, el precio sufrirá la reducción o el aumento proporcional.

Respecto al **art. 1578** sobre **compraventa de bienes homogéneos** indica que si en la compraventa de varios bienes homogéneos por un solo y mismo precio, pero con indicación de sus respectivas extensiones o cabidas, se encuentra que la extensión o cabida es superior en alguno o algunos e inferior en otros u otros, se hará la compensación entre las faltas y los excesos, hasta el límite de su concurrencia.

Si el precio fue pactado por unidad de extensión o medida, el derecho al suplemento, o a la disminución del precio que resulta después de efectuada la compensación, se regula por los artículos 1574 a 1576.

En cuanto al **art. 1579** sobre **plazo de la caducidad de la pretensión rescisoria** señala que el derecho del vendedor al aumento del precio y el del comprador a su disminución, así como el derecho de éste último de pedir la rescisión del contrato, caducan a los seis meses de la recepción del bien por el comprador.

#### **CAPÍTULO NOVENO: Compraventa sobre documentos.**

Con relación al **art. 1580** sobre **entrega del título representativo** indica que en la compraventa sobre documentos,

la entrega del bien queda sustituida por la de su título representativo y por los otros documentos exigidos por el contrato o, en su defecto, por los usos.

Asimismo, el **art. 1581** sobre **oportunidad y lugar de pago** informa que el pago del precio debe efectuarse en el momento y en el lugar de entrega de los documentos indicados en el artículo 1580, salvo pacto o uso distinto.

### **CAPÍTULO DÉCIMO: PACTOS QUE PUEDEN INTEGRAR LA COMPRAVENTA: SUBCAPÍTULO I: Disposición general.**

De igual manera el **art. 1582** sobre **pactos nulos** indica que puede integrar la compraventa cualquier pacto lícito, con excepción de los siguientes, que son nulos:

1. El pacto de mejor comprador, en virtud del cual puede rescindirse la compraventa por convenirse que, si hubiera quien dé más por el bien, lo devolverá el comprador.
2. El pacto de preferencia, en virtud del cual se impone al comprador la obligación de ofrecer el bien al vendedor por el tanto que otro proponga, cuando pretenda enajenarlo.

### **SUBCAPÍTULO II: Compraventa con reserva de propiedad.**

Respecto al **art. 1583** sobre **pacto de reserva de propiedad** señala que en la compraventa puede pactarse que el vendedor se reserva la propiedad del bien hasta que se haya pagado todo el precio o una parte determinada de él, aunque el bien haya sido entregado al comprador, quien asume el riesgo de su pérdida o deterioro desde el momento de la entrega.

El comprador adquiere automáticamente el derecho a la propiedad del bien con el pago del importe del precio convenido.

En cuanto al **art. 1584** sobre **oponibilidad del pacto** informa que la reserva de la propiedad es oponible a los acreedores del comprador sólo si consta por escrito que tenga fecha cierta anterior al embargo.

Si se trata de bienes inscritos, la reserva de la propiedad es oponible a terceros siempre que el pacto haya sido previamente registrado.

Con relación al **art. 1585** sobre **pacto de reserva en el arrendamiento-venta** señala que las disposiciones de los artículos 1583 y 1584 son aplicables a los contratos de arrendamiento en los que se convenga que, al final de los mismos, la propiedad del bien sea adquirida por el arrendatario por efecto del pago de la merced conductiva pactada.

### **SUBCAPÍTULO III: Pacto de retroventa.**

En cuanto al **art. 1586** sobre **definición de retroventa** señala que por la retroventa, el vendedor adquiere el derecho de resolver unilateralmente el contrato, sin necesidad de decisión judicial.

Respecto al **art. 1587** sobre **nulidad de la estipulación a favor del comprador** señala que es nula la estipulación que impone al vendedor, como contrapartida de la resolución del contrato, la obligación de pagar al comprador una cantidad de dinero u otra ventaja para éste.

También es nula, en cuanto al exceso, la estipulación que obliga al vendedor a devolver, en caso de resolución del contrato, una suma adicional que no sea la destinada a conservar el valor adquisitivo del precio.

Con relación al **art. 1588** sobre **plazo para ejercer el derecho de resolución** señala que el plazo para ejercitar el derecho de resolución es de dos años tratándose de inmuebles y de un año en el caso de muebles, salvo que las partes estipulen un plazo menor; es por eso que se deben poner de acuerdo ambas partes, con el fin que no perjudique a ninguna de las partes que intervienen en dicho acto.

El plazo se computa a partir de la celebración de la compraventa. Si las partes convienen un plazo mayor que el indicado en el primer párrafo de este artículo o prorrogan el plazo para que sea mayor de dos años o de un año, según el caso, el plazo o la prórroga se consideran reducidos al plazo legal.

El comprador tiene derecho a retener el bien hasta que el vendedor le reembolse las mejoras necesarias y útiles.

Respecto al **art. 1589** sobre **pacto de retroventa de bienes indivisos** señala que los que han vendido conjuntamente un bien indiviso con pacto de retroventa, y los herederos del que ha vendido con el mismo pacto, no pueden usar su derecho separadamente, sino conjuntamente.

En cuanto al **art. 1590** sobre **pacto de retroventa en la venta separada del bien indiviso** indica que cuando los

copropietarios de un bien indiviso hayan vendido separadamente sus cuotas en la copropiedad con pacto de retroventa, cada uno de ellos puede ejercitar, con la misma separación, el derecho de resolver el contrato por su respectiva participación.

De igual modo, el **art. 1591** sobre **oponibilidad del pacto de retroventa** señala que el pacto de retroventa es oponible a terceros cuando aparece inscrito en el correspondiente registro.

### **CAPÍTULO DECIMOPRIMERO: Derecho de retracto.**

Con relación al **art. 1592** sobre **definición** indica que el derecho de retracto es el que la ley otorga a determinadas personas para subrogarse en el lugar del comprador y en todas las estipulaciones del contrato de compraventa.

El retrayente debe reembolsar al adquiriente el precio, los tributos y gastos pagados por éste, y en su caso, los intereses pactados.

Asimismo el **art. 1593** sobre **retracto en la dación en pago** indica que el derecho de retracto también procede en la dación en pago.

Respecto al **art. 1594** sobre **procedencia del retracto** señala que el derecho de retracto procede respecto de bienes muebles inscritos y de inmuebles.

De igual manera, el **art. 1595** sobre **irrenunciabilidad e intransmisibilidad** señala que es irrenunciable e intrasmisible por

acto entre vivos el derecho de retracto, no obstante si es factible, mortis causa.

Por otro lado, el **art. 1596** sobre **plazo para su ejercicio** indica que el derecho de retracto debe ejercerse dentro del plazo de treinta días contados a partir de la comunicación de fecha cierta a la persona que goza de este derecho.

Cuando su domicilio no sea conocido ni conocible, puede hacerse la comunicación mediante publicaciones en el diario encargado de los avisos judiciales y en otro de mayor circulación de la localidad, por tres veces con intervalo de cinco días entre cada aviso. En este caso, el plazo se cuenta desde el día siguiente al de la última publicación.

En cuanto al **art. 1597** sobre **plazo especial y conocimiento de transferencia** señala que si el retrayente conoce la transferencia por cualquier medio distinto del indicado en el artículo 1596, el plazo se cuenta a partir de la fecha de tal conocimiento. Para este caso, la presunción contenida en el artículo 2012 sólo es oponible después de un año de la inscripción de la transferencia.

Asimismo el **Art. 1598** sobre **otorgamiento de garantías** señala que cuando el precio del bien fue pactado a plazos es obligatorio el otorgamiento de una garantía para el pago del precio pendiente, aunque en el contrato que da lugar al retracto no se hubiera convenido.

Con relación al **art. 1599** sobre **titulares del derecho de retracto** señala que tienen derecho de retracto:

1.- Derogado D. Leg. 757, Primera Disp. Final.

- 2.- El copropietario, en la venta a tercero de las porciones indivisas.
- 3.- El litigante, en caso de venta por el contrario del bien que se esté discutiendo judicialmente.
- 4.- El propietario, en la venta del usufructo y a la inversa.
- 5.- El propietario del suelo y el superficiario, en la venta de sus respectivos derechos.
- 6.- Los propietarios de predios urbanos divididos materialmente en partes, que no puedan ejercitar sus derechos de propietarios sin someter las demás partes del bien a servidumbres o a servicios que disminuyan su valor.
- 7.- El propietario de la tierra colindante, cuando se trate de la venta de una finca rústica cuya cabida no exceda de la unidad agrícola o ganadera mínima respectiva, o cuando aquella y ésta reunidas no excedan de dicha unidad.

En cuanto al **art. 1600** sobre **orden de prelación de los retrayentes**, señala que si hay diversidad en los títulos de dos o más que tengan derecho de retracto, el orden de preferencia será el indicado en el artículo 1599.

Por otro lado, el **art. 1601** sobre **retracto en enajenaciones sucesivas**, indica que cuando se hayan efectuado dos o más enajenaciones antes de que expire el plazo para ejercitar el retracto, este derecho se refiere a la primera enajenación sólo por el precio, tributos, gastos e intereses de la misma. Quedan sin efecto las otras enajenaciones.



## **DERECHO COMPARADO – COMPRAVENTA.**

### **LEGISLACIÓN ARGENTINA**

#### **CONVENCIÓN DE LAS NACIONES UNIDAS SOBRE LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA INTERNACIONAL DE MERCADERÍAS. LEY N° 22.765**

##### **Artículo 1.**

1. La presente convención se aplicará a los contratos de compraventa de mercaderías entre partes que tengan sus establecimientos en Estados diferentes:

- a) Cuando esos Estados sean Estados Contratantes; o
- b) Cuando las normas de acuerdo internacional privado prevean la aplicación de la ley de un Estado Contratante.

2. No se tendrá en cuenta el hecho de que las partes tengan sus establecimientos en Estados diferentes cuando ello no resulte del contrato, ni de los tratos entre ellas, ni de información revelada por las partes en cualquier momento antes de la celebración del contrato o en el momento de su celebración.

3. A los efectos de determinar la aplicación de la presente convención, no se tendrán en cuenta ni la nacionalidad de las partes ni el carácter civil o comercial de las partes o del contrato.

### **LEGISLACIÓN DEL CÓDIGO CIVIL ESPAÑOLA**

**Artículo 1. Principios generales.**- El vendedor está obligado a entregar al consumidor un bien que sea conforme con el contrato de compra venta en los términos establecidos en esta ley.

A los efectos de esta ley son vendedores las personas físicas o jurídicas que, en el marco de su actividad profesional, venden

bienes de consumo. Se consideran aquí bienes de consumo los bienes muebles corporales destinados al consumo privado.

A los efectos de esta ley se consideran consumidores los definidos como tales en la Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios.

## **LEGISLACIÓN DEL CÓDIGO CIVIL COLOMBIANA**

### **TITULO XXIII: De la compraventa.**

**Artículo 1849. Concepto de compraventa.** La compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero. Aquélla se dice vender y ésta comprar. El dinero que el comprador da por la cosa vendida se llama precio.

## **LEGISLACIÓN ECUATORIANA**

**Art.- 1740 Código Civil Ecuatoriano.** La venta se reputa perfecta desde que las partes han convenido en la cosa y en el precio, salvo las excepciones siguientes: La venta de bienes raíces, servidumbres y la de una sucesión hereditaria, no se reputan perfectas ante la ley, mientras no se ha otorgado por escritura pública, o conste en los casos de subasta, del auto de adjudicación debidamente protocolizado e inscrito.

Los frutos y flores pendientes, los árboles cuya madera se vende, los materiales de un edificio, y los que naturalmente adhieren al suelo como piedras y sustancias minerales de toda clase, no están sujetos a la excepción del inciso segundo.

## **CÓDIGO CIVIL FEDERAL MEXICANA**

**Artículo 2316.-** El contrato de compra-venta no requiere para su validez formalidad alguna especial, sino cuando recae sobre un inmueble.

**Artículo 2317.-** Las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor de avalúo no exceda al equivalente a trescientas sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal en el momento de la operación y la constitución o transmisión de derechos reales estimados hasta la misma cantidad o que garanticen un crédito no mayor de dicha suma, podrán otorgarse en documento privado firmado por los contratantes ante dos testigos cuyas firmas se ratifiquen ante Notario, Juez competente o Registro Público de la Propiedad.

### **1.3.2 Seguridad Jurídica**

#### **a) Constitución Política del Perú de 1993**

Prescribe el artículo 70° que el derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio. Hay acción ante el Poder Judicial para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio.

**b) Código Civil**

Conforme al principio de Buena Fe Registral, el tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro, según lo prescribe el artículo 2014 del Código Civil.

Asimismo, el contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme.

El Asiento registral debe ser cancelado en sede administrativa cuando se acredite la suplantación de identidad o falsedad documentaria y los supuestos así establecidos con arreglo a las disposiciones vigentes. La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables, con arreglo a las disposiciones vigentes, según lo prescribe el artículo 2013 del citado cuerpo legal.

**c) Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 079-2005-SUNARP/SN - Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos.**

Conforme al artículo 24° del citado cuerpo legal, las Oficinas Registrales adoptarán las medidas de seguridad que garanticen la inalterabilidad del contenido del asiento de presentación así como los demás datos ingresados al Diario.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, si por error se generara un asiento de presentación en un Diario que no corresponda o que no tenga sustento en un título, el responsable de la Oficina Diario procederá a su cancelación dejando constancia de la misma en el Diario y dando cuenta al Jefe de la Zona Registral del que depende y, en su caso, comunicando simultáneamente al responsable de la Oficina Diario de la Zona Registral en cuyo Diario se extendió erróneamente el asiento de presentación. Asimismo, el Registrador, al momento de calificar, deberá rectificar de oficio los datos del Diario que no coincidan con el título.

### **DERECHO COMPARADO – SEGURIDAD JURÍDICA**

**LEGISLACIÓN COLOMBIANA.** Dentro de las relaciones de derecho, el debido proceso, tanto judicial como administrativo, es un mecanismo por medio del cual se garantiza la seguridad jurídica. En efecto, un proceso justo conduce necesariamente a no permitir las situaciones difusas y, sobretodo, la indefinición jurídica. Lo contrario, es decir, la indeterminación, quebranta todo concepto de justicia, pues no sería posible conocer o concretar la situación o el sujeto jurídico que se pretende proteger. Someter a una persona a un evento basado en la contingencia y en la incertidumbre, significa que ese individuo carecería de un fundamento suficiente para gozar y exigir el respeto de sus derechos. Lo anterior sería desconocer el deber del Estado de proteger la vida, honra, bienes, derechos y

creencias de los asociados (Art. 2o. C.P.), así como la obligación de toda persona y de todo ciudadano colombiano de respetar los derechos ajenos, de obrar conforme al principio de seguridad social, de respetar y apoyar a las autoridades democráticas legítimamente constituidas y de colaborar para el buen funcionamiento de la administración de justicia (Art. 95 num. 1o., 2o., 3o. y 7o.). (C. Const.T-284/94 M.P. V. Naranjo).

### **LEGISLACIÓN MEXICANA**

El artículo 14 constitucional es uno de los pilares sobre los que descansa el ordenamiento jurídico mexicano, no es una casualidad el que este precepto sea junto con el artículo 16 constitucional, el más invocado en las demandas con las que se inician los juicios de amparo, en él se contienen cuatro de las más importantes garantías de seguridad jurídica: la irretroactividad de la ley, la de audiencia, la de legalidad en materia civil, y la de legalidad en materia penal. Son cuatro garantías para dar firmeza y eficacia a los demás derechos fundamentales de la persona, establecidas en la constitución política así como en los tratados y convenios internacionales suscritos por los órganos competentes del estado mexicano. Estas cuatro garantías constitucionales condensan principios jurídicos esenciales que se han confirmado a través de una larga evolución, si bien, todos encuentran antecedentes remotos, la garantía de audiencia tiene su expresión moderna en la declaración de los derechos humanos y del ciudadano, promulgada por la asamblea nacional francesa el 26 de agosto de 1789, y en la enmienda V (aprobada en diciembre de 1791) de La constitución norteamericana de 1787.

### **LEGISLACIÓN ESPAÑOLA**

La seguridad jurídica, además, es un principio recogido expresamente en la vigente Constitución Española (CE) de 27 de diciembre de 1978, que garantiza en su artículo 9, número 3, los principios de legalidad, jerarquía normativa, publicidad de las normas, irretroactividad de las disposiciones sancionadoras no favorables o restrictivas de derechos individuales, seguridad jurídica, responsabilidad e interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos. De este modo, en nuestro sistema jurídico, cualquier ley, disposición o acto contrario al principio de seguridad jurídica –garantizado como se ha visto, por el artículo 9, número 3, de la CE- puede ser anulado y expulsado del ordenamiento jurídico. Así queda clara la importancia y el carácter fundamental que el legislador constitucional ha reconocido al principio en el ámbito de nuestro Derecho. (Amorós, 2012).

### **LEGISLACIÓN ECUATORIANA**

La nueva Constitución de la República de Ecuador en el título de los Derechos, incluye el Capítulo Octavo “Derechos de Protección”, establece: “**Art. 82.-** El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes.”

## **1.4 MARCO TEÓRICO**

### **1.4.1 Compraventa de bien ajeno**

El contrato es el instrumento legal de comercio por excelencia para generar relaciones jurídicas que contienen una obligación de carácter netamente patrimonial; es decir, cualquier tipo de relación

que un sinnúmero de personas pueden generar, sobre la base de satisfacer sus necesidades o intereses, siguiendo los lineamientos formales que la ley imponga e interactuando en el intercambio, compraventa, donaciones, entre otros; de bienes y/o servicios. Con lo mencionado anteriormente, pretendemos dar a conocer que el contrato es el instrumento que nos avoca y concretiza en el plano comercial.

***Además, el contrato, cualquiera que sea su figura concreta, ejerce una función y tiene un contenido constante; el de ser el centro de la vida de los negocios, el instrumento práctico que realiza las más variadas finalidades de la vida económica.***<sup>7</sup>

Respecto al objeto del contrato para que pueda entenderse de la mejor manera, el autor presenta los siguientes puntos:

- El objeto del contrato es la relación jurídica contractual, que contiene a su vez, una relación jurídica de carácter obligacional, es decir, una obligación.
- El objeto de la obligación es una prestación; a su vez, el objeto de la prestación, es una ejecución de dar, hacer o no hacer.
- El art. 1402 del Código Civil, menciona que la obligación debe ser lícita y que la prestación debe ser posible, nos resulta un poco redundante e innecesaria esta disposición porque se encuentra como un requisito de validez en el art. 140 que el objeto sea física y jurídicamente posible y que contenga un fin lícito. Además, la norma no puede amparar y proteger un bien material ilícito, por ende no podría contratar sobre ellos, porque

---

<sup>7</sup> MESSINEO, Francesco. **DOCTRINA GENERALE DEL CONTRATTO**, p. 61.



de plano, ese contrato devendría en nulo y; si el objeto no puede ser posible, pues es un límite natural, porque si el bien en materia no puede materializarse no se podrá contratar sobre la base de algo que no puede existir.

- El art. 1402 en su segundo párrafo, estipula el término “bien” como objeto de la prestación, sin embargo, creemos que la intención del legislador con la palabra “bien” no era exclusivamente referirse a un bien material o inmaterial objeto de una obligación de dar, sino al conjunto y a la diversidad de prestaciones que se pueden ejecutar sin dar un bien, es decir, prestaciones de hacer o no hacer.<sup>8</sup>

Según el Art. 1323 del Código Civil, informa que habrá compraventa cuando una de las partes se obligue a transferir a la otra la propiedad de una cosa, y ésta se obligue a recibirla y a pagar por ella un precio cierto en dinero. Destacando que este contrato no supone una transferencia de la propiedad ni la entrega efectiva del precio, sino la obligación de hacerlo. Teniendo este tipo de contrato una inmensa importancia en las relaciones económicas y jurídicas de los hombres. La circulación de bienes obedece en su casi totalidad a este dispositivo legal. Con frecuencia traspasa las fronteras y adquiere interés internacional, haciendo a la par más complejo su régimen legal.<sup>9</sup>

Por otro lado, el autor **AGUILAR CARBAJAL, Leopoldo** manifiesta que esta figura jurídica ***es el contrato por virtud del cual una parte, llamada vendedor, se obliga a transmitir la***

---

<sup>8</sup> FLORES FLORES, Pavel. **LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA DE BIEN AJENO, ANÁLISIS Y CONNOTACIONES REFERENTES A SU ENTORNO**, p., 10.

<sup>9</sup> JIMÉNEZ SALAZAR, Jhan. **Ob. Cit.**, p. 1.

***propiedad de una cosa o de un derecho a otra, llamada comprador, mediante el pago de un precio en dinero o también podría ser en especie, dependiendo del acuerdo que hayan pactado".***

En cuanto a su ***función económica y jurídica***, el autor presenta los siguientes puntos a continuación:

- Función económica de la compraventa, *es crear el medio de apropiación y disfrute de una riqueza ya creada por parte del vendedor.*
- La función jurídica, *es que constituye el medio primordial de adquisición de dominio, impone sus normas a otros contratos que tienen esa finalidad, aunque con modalidades diferentes y sirve de régimen a los contratos de permuta, donación, mutuo, sociedad y renta vitalicia, conforme lo establece la ley.*<sup>10</sup>

De igual modo, el autor **OSSORIO, Manuel** quien tiene su propio punto de vista, indica lo siguiente: ***habrá compra y venta cuando una de las partes se obligare a transferir a la otra la propiedad de una cosa, y ésta se obligare a recibirla y a pagar por ella un precio cierto en dinero.***

También informa, que es un contrato consensual, por cuanto se perfecciona por el consentimiento de las partes respecto a las condiciones del negocio; sinalagmático, porque existe prestaciones recíprocas; oneroso, desde el momento que requiere por una parte la entrega de una cosa y por la otra el pago de un precio, y

---

<sup>10</sup> AGUILAR CARBAJAL, Leopoldo. **CONTRATOS CIVILES**, p. 75.

conmutativo, pues las recíprocas prestaciones han de ser equitativas.<sup>11</sup>

En cuanto a la *importancia de la compraventa*, el autor **PALACIOS PIMENTEL, Gustavo** manifiesta que desde el ángulo jurídico, su importancia radica en que, por medio de tal contrato se transfiere el derecho de propiedad, que viene a ser el derecho real más completo, pues, no se transfiere sólo la posesión, el uso, o el usufructo, sino se transfiere, repetimos, la propiedad del vendedor al comprador.<sup>12</sup>

Por otro lado, los autores **HINOSTROZA MÍNGUEZ, Alberto y Ana María, PONCE** manifiestan que lo que caracteriza y tipifica al contrato de compra-venta es su carácter consensual, por el que la propiedad se transfiere por el simple consentimiento de las partes, sin relación con formalidad alguna, por lo que someter la nulidad del acto jurídico de la compra-venta al del instrumento que lo contiene implicaría caracterizar la compra-venta como acto *ad solemnitatem*.<sup>13</sup>

Con relación al principio general de esta figura jurídica, se aprecia que todas las cosas pueden ser vendidas. Es por ello que el autor **BORDA Guillermo (2013)** manifiesta que esta regla requiere empero ser precisada; en otras palabras, es menester determinar cuáles son las condiciones que debe reunir la cosa para

---

<sup>11</sup> OSSORIO, Manuel. **DICCIONARIO DE CIENCIAS JURÍDICAS, POLÍTICAS Y SOCIALES**, p. 199.

<sup>12</sup> PALACIOS PIMENTEL, Gustavo. **MANUAL DE DERECHO CIVIL**, p. 408.

<sup>13</sup> HINOSTROZA MÍNGUEZ, Alberto y Ana María, PONCE. **JURISPRUDENCIA CIVIL DE LA CORTE SUPREMA**, p. 183.

ser objeto del contrato de compra-venta; por tanto presenta los siguientes puntos:

**1) Debe ser una cosa en sentido propio**, es decir, debe tratarse de un objeto material susceptible de apreciación económica. Si, por el contrario, lo que se enajena es un derecho incorporal, habrá cesión de derechos pero no compraventa.

**2) Debe tratarse de una cosa cuya venta no esté prohibida por la ley**, las cosas, en efecto, pueden ser absoluta o relativamente inenajenables; el sentido y alcance de estas prohibiciones legales debe estar claramente establecido.

**3) Debe ser determinada o determinable**, no habrá cosa vendida cuando las partes no la determinasen, o no estableciesen datos para determinarla. Y agrega que la cosa es determinada cuando es cosa cierta y cuando fuese cosa incierta, si su especie y cantidad hubiesen sido determinadas.

**4) Debe tener existencia real o posible**, puede venderse las existentes y aun las cosas futuras, pero no las que, vendidas como existentes, no han existido nunca o han dejado de existir en el momento de formarse el contrato. <sup>14</sup>

En cuanto a las **innovaciones del contrato de compraventa**, el autor **PALACIOS PIMENTEL, Gustavo** presenta los siguientes puntos a considerar:

---

<sup>14</sup> BORDA Guillermo. **TRATADO DE DERECHO CIVIL: CONTRATOS**, pp. 49-54.

- Pueden ser materia de este contrato, tanto las cosas materiales, como los derechos; por eso habla de la transferencia de la propiedad de un bien inmueble.
- Se legisla con mayor atención y detenimiento sobre la venta del bien ajeno y de bienes futuros que pueden realizarse en este tipo de contrato.
- El vendedor tiene la obligación de entregar al comprador el bien pagado por éste.
- La acción de rescisión por lesión puede ser interpuesta no sólo por el vendedor, sino también por el comprador, por los daños y perjuicios que pudiera ocasionar.
- La resolución del contrato por falta de pago por el comprador, de las armadas en que convino pagar el precio, concede al vendedor el derecho de “resolver” el contrato, pero sólo en el supuesto en que el monto de lo pagado no sea mayor del 50% del precio total del bien que está en venta o en todo caso que no perjudique a la otra parte (vendedor).
- Con relación a la venta denominada “ad-corpus” es aplicable no sólo a inmuebles sino también a bienes muebles. En este tipo de compra-venta, la obligación de pagar el precio de venta (precio fijo y determinado) no se mantiene y, por lo tanto, sufre el aumento o la disminución, cuando se indica en el contrato la extensión o cabida, y la magnitud real (sea el área o longitud o volumen o capacidad) difiere de la señalada, en más de la décima parte.
- Se regula con un mayor detalle que en el Código derogado, la venta con “reserva de dominio hasta que se pague la totalidad del precio o una parte determinada y se establece que el comprador asume el riesgo tanto de la pérdida como del deterioro del bien, desde cuando le es entregado éste”.

- Se suprimen y se prohíben los pactos de “mejor comprador” y “de preferencia”.
- Se suprime también por no cumplir ninguna función social, el retracto concebido a favor del socio en la venta de los bienes de la sociedad.

Con relación a la compraventa, el autor manifiesta que este contrato ostenta como caracteres los siguientes: *1) consensual, 2) bilateral o sinalagmético, 3) oneroso y conmutativo*; principal, los cuales define para mayor apreciación de la siguiente manera:

**1) Consensual**, porque la propiedad se transfiere por el sólo consentimiento entre el vendedor y el comprador, sobre el bien vendido y el precio pagado; no se requiere de la tradición o entrega material del bien. Tampoco hay en la compra-venta ninguna formalidad de carácter externo y, para su validez frente a terceros sólo requiere de su inscripción en el Registro de Propiedad inmueble. Por lo demás, ya sabemos en qué consiste el consentimiento, al que nos hemos referido al ocuparnos de los requisitos esenciales de todo contrato y que ambas partes deben saber.

**2) Bilateral**, porque surgen de este contrato, obligaciones de dar para ambas partes. Así la de entregar el bien a cargo del vendedor y la de pagar el precio a cargo del comprador. Se trata de obligaciones recíprocas entre ambos contratantes, conforme se haya acordado.

**3) Oneroso y conmutativo**, aunque excepcionalmente podría ser oneroso y aleatorio. Es **oneroso** porque cada contratante soporta un sacrificio patrimonial; esto es, un

empobrecimiento, una disminución, con el objeto de procurarse una ventaja. No se concibe un contrato de compra-venta a título gratuito, supuesto en el cual se trataría ya de una donación. Es **conmutativo** porque se presume que hay equivalencia y reciprocidad entre las mutuas prestaciones de las partes.

Tal es así que la compraventa es precisamente el “tipo” de los contratos conmutativos que excepcionalmente podría ser, conforme al pacto, un contrato aleatorio; tal el clásico ejemplo del pescador que vende por cierto precio previamente convenido, una redada que puede o no puede dar un resultado ventajoso para el comprador. Es por eso, que es principal porque la compraventa es un contrato autónomo, con vida propia, ya que su existencia no depende de la celebración de otro contrato.

En tal sentido, el sustrato económico de la compraventa es la circulación, en sentido económico, de los bienes; por tanto, ***la compraventa es el principal vehículo de tal circulación y, como se dijo, de la satisfacción de las más variadas necesidades del sujeto o parte llamado comprador.***<sup>15</sup>

Con relación al ***contrato de compraventa de bien ajeno***, el autor **FLORES-FLORES, Pavel** informa que es difícil literalmente poder concebir la figura de la compraventa de bien ajeno, dado que como es posible después de haber aprendido la propiedad y sus cualidades inherentes al propietario y su relación con el bien, que pueda una determinada persona vender o disponer de un bien que no está en su esfera patrimonial. De hecho, aunque resulte extraño

---

<sup>15</sup> PALACIOS PIMENTEL, Gustavo. **ELEMENTOS DE DERECHO CIVIL PERUANO**, p. 409.

es muy antigua esta práctica y siempre ha colindado, siguiendo con los lineamientos del caso, con la validez y legalidad del acto.

También agrega que las legislaciones actuales también regulan la compraventa de bien ajeno, de distinta manera y con las implicancias propias.

Es por eso, que nuestro sistema establece en su Art. 1409 del Código Civil, que la prestación materia de la obligación puede versar sobre bienes ajenos (inciso 2), de premisa comprendemos que si un contrato sobre un bien que no es de mi propiedad es válido, la pregunta sería: ¿qué cualidades tiene un bien ajeno? ¿De qué manera? Y ¿cómo perfeccionaría la transferencia?

La ley no explica o no define lo que verdaderamente es un bien ajeno, por ende se tiene que recurrir a la doctrina para poder tener una noción más que suficiente.

En principio, por bien ajeno, de inmediato se piensa en un bien que no es de nuestra propiedad. La Real Academia Española define sencillamente que es ajeno cuando es: "*perteneciente a otra persona.*" Definición que no se aleja de la que puede formular cualquiera de nosotros, sin embargo no es completa para adentrarnos en el ámbito jurídico.<sup>16</sup>

Por otro lado, el autor **LANGLE Y RUBIO, Emilio** informa que un requisito para este tipo de contratos, y que a su vez nos sirve

---

<sup>16</sup> FLORES-FLORES, Pavel. **Ob. Cit.**, pp. 19-20.



para darle una característica más, al concepto de bien ajeno: "(...) que el vendedor carezca del derecho de disposición del bien."

Además, un bien ajeno es todo aquel bien que no se encuentra en el patrimonio personal, por ende, no se tiene plena disposición sobre él, y que pudiendo ser material, inmaterial, cierto o incierto, para efectos contractuales solo corresponderá su carácter material y de certeza.<sup>17</sup>

Además, el autor **DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel** informa que solo hay compraventa de bien ajeno cuando el vendedor se obliga, como tal, a transferir al comprador la propiedad del bien y el comprador no debe conocer que el bien es ajeno.

También, la perfección de la transferencia de un bien mueble, se suscita por la tradición, que en sencilla cuenta es la entrega del bien. A nuestro parecer no implicaría ciertos problemas, porque aquí se puede realizar dos acciones a la misma vez: la transferencia que en el fondo, implica un hacer, pero a su vez es una entrega, que en el fondo, implica un dar. El contrato de compraventa cuya naturaleza genera una obligación de dar, en este caso, no arguye ningún problema.

Tal es así, que el problema se suscitara en los casos de compraventa de bienes ajenos inmuebles, ya que como ha sido previamente explicado, la perfección de la transferencia se realiza con la enajenación del bien, es decir, con el pleno consentimiento. Y ocurre el problema, que el vendedor, por derecho de propiedad de un tercero, no puede enajenar sobre un bien que no es suyo,

---

<sup>17</sup> LANGLE Y RUBIO, Emilio. **EL CONTRATO DE COMPRAVENTA MERCANTIL**, p. 144.

sería contrario a las normas. Además, se debe asumir, que no puede existir compraventa de bien ajeno inmueble, porque por naturaleza congruente entre leyes, no tiene sentido.

De otro lado, se puede afirmar que esto tiene una solución, si es que los contratantes establecen un tiempo determinado para que el vendedor pueda ejecutar su obligación o quizá, para darle mayor amplitud, se puede establecer una condición. Tanto con el tiempo y la condición, además, en términos legales a un plazo y/o a una condición suspensiva, es válida esta figura jurídica.

De igual manera, en las normas relativas a fuentes de las obligaciones no se encuentra dicha disposición, por lo que se tiene que remontar a las disposiciones del acto jurídico, en el art. 178 el citado expresa que: "*Cuando el plazo es suspensivo, el acto no surte efecto mientras se encuentre pendiente*".<sup>18</sup>

La condición en el Código Civil no tiene una definición legal, a pesar de encontrarse también referida en el Libro II Acto jurídico, pero para darle una definición el autor **SORIANO, J.** quien tiene su propia apreciación dice: "En la compraventa con condición suspensiva, los efectos del contrato quedan en suspenso hasta que llegue o se cumpla la condición." (Condición de adquirir el bien del propietario.).<sup>19</sup>

---

<sup>18</sup> DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel. **ESTUDIOS SOBRE EL CONTRATO DE COMPRAVENTA**, p. 69.

<sup>19</sup> SORIANO, J. **CONTRATO DE COMPRAVENTA**, p. 205.

La compraventa informa que el vendedor logra adquirir la determinada propiedad inmueble del tercero propietario, y en el plazo suspensivo acordado entre las partes; para posteriormente, transferir la propiedad al comprador.

Como se ha señalado, el autor **DE LA PUENTE y LAVALLE, M.** agrega que solo hay compraventa de bien ajeno cuando el vendedor se obliga, como tal, a transferir al comprador la propiedad del bien y que el comprador no debe conocer que el bien es ajeno, es válida la compraventa de bien ajeno, pero a su vez se estaría incurriendo en el delito de falsedad.

Además es necesario, el análisis de cada uno de los artículos correspondientes y pertinentes para esclarecer este tema de modo, que facilite su comprensión y su aplicación.<sup>20</sup>

La compraventa por excelencia conlleva la ejecución de la obligación que deriva del verbo "transferir la propiedad", más no ejecutar la obligación que deriva del verbo "obtener que la otra adquiera", que en un sentido tanto estricto como amplio, no es ni será lo mismo.

Además, la obligación o el hecho, en ambos casos de un tercero ajeno a la relación contractual, ajeno a las partes. En el primer supuesto, la obligación, lo que la parte promitente tendrá que realizar es que aquel tercero ajeno a las partes contractuales - que denominaremos promitente y promisorio- se obligue directamente con el promisorio en la materia concerniente que se haya acordado

---

<sup>20</sup> DE LA PUENTE y LAVALLE, M. **Ob. Cit.**, p. 75.

en el primer contrato. La manera en cómo se obliga el tercero con el promisorio, puede ser a través de otro contrato o de cualquier otra forma. En el segundo caso, el hecho, el promitente tiene que resolver dos situaciones: que el tercero se obligue ante el promisorio, y que producto de ello, cumpla con la obligación pactada. En este contrato, la exigibilidad del promisorio es más amplia que en el primero.

Es así, que con el solo el hecho de que el tercero se haya obligado, el promitente quedará liberado en cuanto concorra esta situación; diferente situación se genera en el supuesto de haber contratado sobre el hecho de un tercero, el promitente quedará liberado, no cuando el tercero se obligue ante el promisorio, sino que además deberá observar que el tercero ejecute la correspondiente obligación.

Por otro lado, en cuanto al carácter indemnizatorio, efecto típico y del cual no puede desnaturalizarse en este tipo de contratos, se puede decir que si bien en principio, pareciese que actúa con carácter indemnizatorio, es factible concebir que la obligación de indemnizar no resulta de un daño o perjuicio que le haya causado el promitente al otro contratante por no lograr que el tercero se obligue o realice determinado hecho respecto a este, sino que realmente su naturaleza tiene un carácter garantista( sin excluir el daño o perjuicio que se puede haber causado), resultado de no haber logrado diligenciar adecuadamente el hecho o la obligación del tercero, respecto a este último. <sup>21</sup>

---

<sup>21</sup> FLORES FLORES, Pavel. **Ob. Cit.**, pp. 50-51.

Asimismo, el autor **BALAREZO, Emilio (2015)** refiere que un interviniente ajeno a las partes que llevaron a cabo todo el proceso de negociación y que determinaron los alcances del contrato decidirá el destino del contrato, en el caso este sea perjudicial para la parte que tenía expectativas en torno al resultado positivo del mismo, en caso de ser negativo aparecería la indemnización como salida a los perjuicios que se podrían haber ocasionado a la parte no favorecida con la promesa o compromiso previamente pactados, la misma tiene carácter sustitutoria.<sup>22</sup>

Para poder asimilar todo lo anteriormente señalado, la promesa de la obligación o del hecho de un tercero, con la compraventa de bienes ajenos, que es la particular figura que engloba el art. 1539, donde se propone dos ejemplos que reflejan dos supuestos en los que se puede llegar a efectuar el contrato en mención.

Primer ejemplo: A (promitente) promete a B (promisario) transferir la propiedad de C (tercero y propietario). Bajo la premisa que ambas partes conocen que el bien no le pertenece al promitente A, este último tendrá que diligenciar, organizar, ofertar, persuadir o convencer de alguna u otra forma al propietario C, para que C y solo C, pueda transferir la propiedad a B, de cumplirse este acto, resulta perfecto la promesa del hecho u obligación, y el promitente A, habrá cumplido con su obligación.

---

<sup>22</sup> BALAREZO, Emilio. **LA COMPRAVENTA SOBRE EL BIEN AJENO, REFLEXIONES, CRÍTICAS SOBRE UNA FIGURA CONTROVERSIAL DEL CÓDIGO CIVIL**, p. 7.

Segundo ejemplo: A (promitente) promete a B (promisario) transferir la propiedad de C (tercero y propietario). Bajo la premisa que ambas partes conocen que el bien no le pertenece al promitente A, este último efectúa las acciones correspondientes para lograr que el propietario C, transfiera el bien al promisario B, sin embargo, por mutuo acuerdo el propietario C transfiere el bien al promitente A. En este caso, el promitente A tendrá como obligación, y sin que valga pacto en contrario, transferir la propiedad al promisario B.

Además, el artículo 1538, que procede a analizar posteriormente, sin embargo, es pertinente, mencionarlo en este subcapítulo al análisis del art. 1537, porque es una figura que resulta de esta premisa, pero que se rige por la del artículo subsiguiente del Código Civil.

El contrato estipulado en el art. 1537, no es la compraventa de bien ajeno, y no lo es, en razón de que no enmarca la naturaleza de que una parte pueda transmitir la propiedad de un bien, porque no es el propietario del mismo; porque el contrato no depende de la voluntad de las partes, sino está supeditado a la decisión de un tercero, quien decidirá la eficacia del mismo. Es preciso señalar, que la obligación en este tipo de contratos, es una obligación de hacer, difiriendo de la obligación de dar derivada de un contrato de compraventa.

Es por eso, que resulta imposible cerrar este subcapítulo, sin mencionar lo referido al precio. No se puede confundir (con mayor énfasis en este tipo de contratos), el pago referido al precio del bien

en materia, con el pago referido al servicio que realiza el promitente para lograr que el tercero transfiera la propiedad.(Primer ejemplo) En nuestra opinión, si resultase el caso de configurarse la transferencia de la propiedad hacia el promitente (y que este tenga la obligación y de manera automática de transferirle la propiedad al promisorio), no extingue ni elimina, por ninguna razón, el pago que el promisorio (beneficiario con el bien) debe realizar en favor del promitente por la actividad que ha desarrollado.<sup>23</sup>

Con relación a los pactos que pueden integrar el contrato de compra-venta y que tiene el carácter de nominados son: 1) la reserva de propiedad y 2) el pacto de retroventa.<sup>24</sup>

En tal contexto se aprecia que en la compra-venta puede pactarse que el vendedor se **reserva la propiedad** del bien hasta que se haya pagado todo el precio o una parte determinada de él, aunque el bien haya sido entregado al comprador, quien asume el riesgo de su pérdida o deterioro desde el momento de la entrega. El comprador adquiere automáticamente el derecho a la propiedad del bien con el pago del importe del precio convenido.

En suma las disposiciones son aplicables a los contratos de arrendamiento en los que se convenga que, al final de los mismos la propiedad del bien sea adquirida por el arrendatario, por efecto del pago de la merced conductiva.

---

<sup>23</sup> FLORES FLORES, Pavel. **Ob. Cit.**, pp. 50-51.

<sup>24</sup> **Idem.**, pp. 433-436.

En cambio el ***pacto de retroventa*** consiste en el derecho que adquiere el vendedor de resolver unilateralmente el contrato sin necesidad de decisión judicial. De esta forma, la facultad de recobrar el bien proviene directamente de la resolución del contrato y, por tal motivo, no opera retroactivamente sino desde cuando el vendedor ejercita su derecho de resolución.

Este pacto de retroventa es también accesorio, pues, no puede presuponerse, porque importa una “condición resolutoria”; por ello, debe estipularse expresamente. La acción de retroventa es una “acción indivisible”; el comprador adquiere el bien como un todo sólo y, por tal razón, no tiene que responder por el pacto de retroventa, sino frente a un solo requerimiento.

De otro lado el pacto de retroventa es oponible a terceros cuando aparece inscrito en el correspondiente Registro. Es correcto afirmar que el tercero de buena fe no puede ser afectado ni perjudicado por un pacto de retroventa que desconoce; pero también es cierto, que en el caso de bienes sujeto al régimen del Registro, el tercero no puede invocar buena fe, si el pacto se encuentra inscrito, pues, tal situación ha podido ser conocida a través de una diligencia normal.<sup>25</sup>

En suma, el contrato de compraventa es el punto central y el eje junto con la transferencia de propiedad de inmuebles; lo que motiva la discusión doctrinaria es, desde cuando tiene efecto traslativo un contrato de bienes inmuebles.

---

<sup>25</sup> **Ibid.**, pp. 436-438.



### 1.4.2 Seguridad Jurídica

La seguridad jurídica se ha identificado tradicionalmente como uno de los “fines del derecho”. En términos generales, supone la certeza que tienen los sujetos de derecho que su situación jurídica no será modificada sino mediante procedimientos establecidos previamente.

Tal es así, que una perspectiva más sociológica identificaría a esta figura jurídica como una de las condiciones de racionalidad del derecho –y por ello específica al derecho occidental- ligada a la previsibilidad de las conductas en sociedad, y que constituye uno de los fundamentos de la actividad económica y social para que sea favorable. En tal sentido, la seguridad jurídica es necesaria para el desarrollo de las economías de mercado en los diferentes ámbitos tanto locales, regionales y a nivel nacional.<sup>26</sup>

Por otro lado, el autor **FERNÁNDEZ VÁSQUEZ, Emilio** lo define de la siguiente forma: “***Esta figura jurídica es el conjunto de condiciones indispensables para la vida y el desenvolvimiento de las naciones y de los individuos que las integran***”.

También agrega, que constituye la garantía de la aplicación objetiva de la legislación, de tal modo que los individuos saben en cada momento cuáles son sus derechos y que obligaciones tienen

---

<sup>26</sup> LÓPEZ AYLLÓN, Sergio. **GLOBALIZACIÓN, ESTADO DE DERECHO Y SEGURIDAD JURÍDICA**, p. 1.

que cumplir, sin que el capricho, la torpeza o la mala voluntad de los gobernantes puedan causarles perjuicio.

De otro lado, señala que la seguridad delimita y determina las facultades y los deberes de los poderes públicos. Como es lógico, esta figura jurídica solo se logra en el Estado de Derecho, porque en el régimen autocrático y totalitario las personas están siempre sometidas a la arbitrariedad de quienes detentan el poder. Tal es así, que todo el derecho y los mecanismos que la ley organiza para su aplicación convergen hacia el objetivo común de suministrar seguridad jurídica a todos los habitantes de un país.<sup>27</sup>

Por otro lado, el autor **MEDRANO CORNEJO, Humberto** informa que ***esta figura jurídica puede identificarse con certeza y ésta se obtiene de la aplicación de una serie de principios jurídicos, cuya concurrencia permite alcanzar ese estadio en el cual los ciudadanos así como la población están siempre –razonablemente- en aptitud de conocer sus obligaciones y derechos para no ser engañados.***

También agrega, que *más que una regla explícita en el derecho positivo puede considerarse el resultado de la conjugación de diversos principios fundamentales que la realizan, muchos de los cuales deben estar recogidos por la Constitución así como de las demás normas complementarias.*

Desde luego, la certeza a que se aspira por la vía de la seguridad jurídica obliga a que exista una verdadera división de

---

<sup>27</sup> FERNÁNDEZ VÁSQUEZ, Emilio. **DICCIONARIO DE DERECHO PÚBLICO**, p. 698.

poderes, con un poder judicial autónomo, integrado por miembros capaces y honestos, al que pueda recurrirse con confianza para solicitar y obtener la restitución del derecho que fue violado.<sup>28</sup>

De igual modo, el autor **CABANELLAS, Guillermo** informa que la noción de la figura jurídica que se está tratando en el estudio, encuentra su punto de apoyo en principios generales de derecho de validez absoluta en cuanto a tiempo y lugar, subyace detrás de ella la idea de justicia, libertad, igualdad y demás derechos inherentes que tiene toda persona humana.

Es por eso, que ***la seguridad jurídica consiste en la estabilidad de las instituciones y la vigencia auténtica de la ley, con el respeto de los derechos proclamados y su amparo eficaz ante desconocimientos o transgresiones, por la acción restablecedora de la justicia en los supuestos negativos, dentro de un cuadro que tiene por engarce el Estado de Derecho.***<sup>29</sup>

Tal es así, que el autor **ARCOS RAMÍREZ, F.** informa que se emplea la palabra "seguridad" en el sentido de búsqueda del hombre para protegerse de amenazas externas (seguridad externa, física u objetiva), como ocurre en el caso en el que el hombre pretende protegerse de la violencia, el delito o el dolor.<sup>30</sup> Ese sentido pueden ilustrarlo las expresiones "dentro de casa el hombre

---

<sup>28</sup> MEDRANO CORNEJO, Humberto. **EL PRINCIPIO DE SEGURIDAD JURÍDICA EN LA CREACIÓN Y APLICACIÓN DEL TRIBUTO**, p. 6.

<sup>29</sup> CABANELLAS, Guillermo. **DICCIONARIO ENCICLOPÉDICO DE DERECHO USUAL**, p. 67.

<sup>30</sup> ARCOS RAMÍREZ, F. **LA SEGURIDAD JURÍDICA: UNA TEORÍA FORMAL**, p. 15.

está seguro del frío” o “en un refugio antiaéreo el ciudadano está seguro contra ataques aéreos”.

Además, en esta acepción, “estar seguro” significa que el hombre está protegido de algo o contra algo que represente una amenaza externa para su integridad física. Seguridad, en vez de ausencia de duda, es ausencia de miedo; de lo cual se desprende que toda persona tiene derecho a que no se vulneren sus derechos y se restituya de ser el caso.<sup>31</sup>

Asimismo, se utiliza la palabra seguridad en el sentido de la búsqueda de un estado de libertad frente al miedo y la ansiedad (seguridad interna, psicológica o subjetiva), a ejemplo de lo que suscita cuando el hombre desea alcanzar un estado de tranquilidad emocional frente a la realidad. En estos casos, el término “seguridad” se emplea para expresar una dimensión psicológica individual, por lo que es objeto de estudio de la psicología, que analiza las causas psíquicas o emocionales del miedo, así como los elementos que componen el concepto de confianza desde el punto de vista de la psicología, como hizo FREUD, y de la Antropología, dirigida a encontrar en la propia naturaleza del hombre la búsqueda del ideal de seguridad, como hicieron EVERS y NOWOTNY. Por último, la seguridad, como estado psicológico, revela aquello a que se referían los antiguos como “*animi tranquillitas*”, o estado de ausencia de preocupaciones, creador de la palabra “seguridad” como “*sine cura*” (sin preocupaciones).<sup>32</sup>

---

<sup>31</sup> MESQUITA DEL CACHO, J. **SEGURIDAD JURÍDICA Y SISTEMA CAUTELAR**, p. 97.

<sup>32</sup> VIEIRA, J. R. **MEDIDAS PROVISORIAS TRIBUTARIAS E SEGURANCA JURÍDICA. A INSÓLITA OPÇÃO ESTATAL PELO “VIVER PERIGOSAMENTE”**, p. 319.

Por otro lado, el autor **ÁVILA, Humberto** informa que la seguridad jurídica puede hacer referencia a un elemento de la definición de Derecho y, en esta función, ser una condición estructural de cualquier ordenamiento jurídico. En este sentido, un ordenamiento jurídico privado de certeza no podrá, por definición, ser considerado "jurídico".<sup>33</sup>

Además, esta concepción la sostuvieron muchos autores, entre los que destacaban algunos, como **RADBRUCH, G.** quien informa que la seguridad jurídica, junto a la justicia y la conformidad afines, son los elementos que componen el núcleo del Derecho y sin los que éste no se caracteriza.<sup>34</sup>

Por otro lado, el autor **GARCÍA NOVOA, C.** informa que el análisis de la seguridad jurídica presupone un proceso progresivo de delimitación semántica, especialmente en virtud de la pluralidad de significados de la expresión "seguridad jurídica". El primer paso consiste en distinguir la seguridad jurídica de otros tipos de seguridad. No toda seguridad es jurídica. Se habla de seguridad en el sentido externo o físico, entendida como la búsqueda de protección concerniente a amenazas externas contra la vida, la integridad física o psíquica, la propiedad y la paz social –de ahí que se hable del deber estatal de garantizar la "seguridad interna" y la "seguridad externa", amenazada por la violencia y el terrorismo, y que se concreta a través de estrategias preventivas y represivas delimitadas por el Derecho administrativo y el derecho penal-.

---

<sup>33</sup> ÁVILA, Humberto. **TEORÍA DE LA SEGURIDAD JURÍDICA**, p. 91.

<sup>34</sup> RADBRUCH, G. **RECHTSPHILOSOPHIE. STUDIENAUSGABE**, p. 73.

Asimismo, existe, igualmente la seguridad en el sentido interno o psicológico, comprendida como estado mental de tranquilidad frente a la realidad. Está, además, la seguridad en el sentido estrictamente conductual, como estado de confianza recíproca entre dos individuos, tanto en las relaciones estrictamente individuales como en las relaciones colectivas. Aunque pueda relacionarse con ella, ninguna de esas acepciones trata, en rigor, de la seguridad jurídica. Esta última, además de denotar un valor social protegido por el ordenamiento jurídico, también se refiere a una determinada configuración de la realidad mediante instituciones jurídicas: en vez de implicar el cotejo entre una norma y la propia realidad, como ocurre con los principios constitucionales que protegen la libertad, por ejemplo, el principio de seguridad jurídica suscita el contraste entre una norma constitucional y una realidad jurídica, de modo que su objeto no es directamente la configuración de la realidad, sino la configuración del Derecho o de un derecho como instrumento para configurar la realidad.<sup>35</sup>

No obstante, ocurre que, aun así, se pueden atribuir varios sentidos a la propia seguridad jurídica: seguridad del Derecho; seguridad por el Derecho; seguridad frente al Derecho o contra el Derecho; seguridad de derechos; seguridad bajo el Derecho, seguridad por un derecho; seguridad como un derecho y seguridad en el Derecho. A los mencionados sentidos podrían sumarse otros igualmente reveladores de la ambigüedad de la expresión "seguridad jurídica" y de la dialéctica interna del propio "principio de seguridad jurídica".

---

<sup>35</sup> GARCÍA NOVOA, C. **EL PRINCIPIO DE SEGURIDAD JURÍDICA EN MATERIA TRIBUTARIA**, pp. 43-45.

Estas consideraciones, a la par de demostrar la pluralidad semántica de la expresión “seguridad jurídica”, buscan demarcar el objeto de estudio del presente trabajo: se pretenderá analizar la seguridad jurídica en todo su arquetipo –seguridad del Derecho, por el Derecho, frente al Derecho, de los derechos, bajo el Derecho, por un derecho, como un derecho y en el Derecho- no solo para revelar toda su extensión como principio constitucional, sino también para demostrar que solo hay seguridad jurídica cuando *todos* esos aspectos posee un mínimo de efectividad, y solo se puede justificar una decisión con base en la seguridad jurídica cuando la promoción de sus sub-elementos, *en su conjunto*, es mayor que su restricción.

En otras palabras, no se logra un estado mínimo de confiabilidad y calculabilidad del ordenamiento jurídico, con base en su cognoscibilidad, si no se *conjugan* las distintas dimensiones de la seguridad jurídica. Si el contenido de la norma esta mínimamente determinado, pero su aplicación es arbitraria, no hay seguridad jurídica. Tampoco existe si las normas, aunque estén determinadas y se apliquen de forma uniforme, son modificadas de forma injustificada y permanente, y así en adelante. Por tanto se puede decir que la seguridad jurídica o es total o no es seguridad.

Aunque este trabajo busque una comprensión más amplia de la seguridad jurídica, también destacará a algunos de sus aspectos. No obstante, los temas más enfatizados no serán aquellos normalmente priorizados, como el deber de determinación del presupuesto de hecho o la protección de la confianza relativa a los actos legislativos. Se van a privilegiar otros elementos,

tradicionalmente relegados a un segundo plano, o a ningún plano, especialmente aquéllos relacionados a la propia descomposición analítica del principio de seguridad jurídica, a su fundamentación normativa, a sus dimensiones y a su eficacia, destacando, en este extenso catálogo de asuntos, el tratamiento del cambio normativo en los tres poderes, los efectos de las decisiones judiciales en el ámbito del Derecho tributario y la protección de la confianza en el caso de manifestaciones estatales no válidas.<sup>36</sup>

Por otro lado, el autor **REALE, M.** informa que la seguridad jurídica revela un valor igualmente porque presenta las notas generales de los valores, como implicación bipolar, referibilidad, preferencia, jerarquía, inconmensurabilidad, inagotabilidad, objetividad e historicidad, por estar considerado esta figura jurídica desde tiempos anteriores.<sup>37</sup>

De igual modo, el autor **ÁVILA, Humberto** agrega que la seguridad jurídica igualmente puede materializar una norma jurídica, esto es, una prescripción normativa mediante la que se establezca, directa o indirectamente, algo como permitido, prohibido u obligatorio. En esta acepción –que se detallará progresivamente a lo largo de este trabajo-, la seguridad jurídica se refiere a un estado de cosas que debe buscarse mediante conductas que produzcan efectos que contribuyan a su promoción.

Asimismo, el empleo de la “expresión seguridad” jurídica denota, por tanto, un juicio prescriptivo sobre lo que debe buscarse

---

<sup>36</sup> ÁVILA, Humberto. **Ob. Cit.**, pp. 65-66.

<sup>37</sup> REALE, M. **FILOSOFIA DE DIREITO TRIBUTÁRIO**, p. 162.



de acuerdo con un determinado ordenamiento jurídico. La expresión ha de garantizar la eficacia de las decisiones judiciales ilustra en ese sentido. La seguridad jurídica, en esta concepción, no significa la posibilidad de que alguien prevea las consecuencias jurídicas de hechos o comportamientos, sino la prescripción para que alguien adopte comportamientos que aumenten el grado de previsibilidad.

De otro lado, la seguridad jurídica, en este aspecto, es materia de Derecho positivo. Se trata así de una concepción iuspositivista de seguridad jurídica. Esa concepción, no obstante y cómo quedará más claro en adelante, es una concepción iuspositivista argumentativa (por eso pospositivista), pues, si, por un lado, defiende la seguridad jurídica como deber resultante del Derecho positivo, por otro, sostiene que su realización depende de la reconstrucción de sentidos normativos mediante estructuras argumentativas y hermenéuticas y no deriva de la mera descripción imparcial de significados ajenos al sujeto cognoscente.

Es por eso, que todas las consideraciones anteriores demuestran que no se puede, por tanto, confundir la seguridad jurídica como hecho (dimensión fáctica), valor (dimensión estrictamente axiológica) y norma (dimensión normativa): una cosa es el hecho de que quien juzga aplique el ordenamiento jurídico a fin de confirmar las previsiones realizadas para la mayoría de sus decisiones; otra es la afirmación de que es mucho mejor un ordenamiento previsible que uno imprevisible; y otra, incluso, la obligación de quienes aplican el ordenamiento para aumentar la

probabilidad de que quienes realizan el Derecho puedan prever sus decisiones.

Además, se trata de planos diferentes, sujetos a distintos juicios: seguridad jurídica como hecho es la capacidad de prever una situación de hecho; seguridad jurídica como valor es la manifestación de aprobación o de desaprobación al respecto de la seguridad jurídica; la seguridad jurídica como norma es la prescripción de adoptar comportamientos destinados a asegurar la realización de una situación de hecho de mayor o menor difusión y la extensión de la capacidad de prever las consecuencias jurídicas de los comportamientos.

En suma, una cosa es el estado de hecho indicador de la posibilidad de que el ciudadano anticipe efectos jurídicos de actos presentes, otra es la norma que prescribe que el establecimiento y la aplicación de normas se realicen de manera que incremente la capacidad del ciudadano de anticipar efectos jurídicos futuros de actos presentes: mientras allí la seguridad jurídica se refiere a un hecho, aquí es relativa a una norma-principio.<sup>38</sup>

La seguridad jurídica, como norma, también representa una valoración legislativa positiva, que materializa de esta forma un valor. Igualmente presupone la posibilidad de realización de un determinado estado de hecho, por lo que se relaciona con una situación de hecho. En caso contrario, implicaría, por ejemplo, el mandato de “tocar el cielo con las manos”.

---

<sup>38</sup> ÁVILA, Humberto. **Ob. Cit.**, pp. 94-95.

El principio de seguridad jurídica, como bien refiere **LUZZATI, C.** presupone la posibilidad de realizar, al menos parcialmente, la seguridad jurídica como práctica efectiva. Por otro lado, la seguridad jurídica, como situación de hecho, también implica un tipo de valoración positiva y, en ese aspecto, incorpora tanto un aspecto valorativo como normativo. Y por último, la valoración de que la seguridad jurídica es un elemento definitorio del Derecho, un mero elemento de un *definiens*, se hace con base en la importancia que el principio de seguridad jurídica tiene para el establecimiento y la aplicación de las normas jurídicas.<sup>39</sup>

De otro lado, la seguridad jurídica, como elemento definitorio, presupone, de ese modo, la valoración científica de la seguridad jurídica como principio jurídico. Con estas ponderaciones, se quiere afirmar tanto que la *diferenciación analítica* de las distintas formas de analizar la seguridad jurídica no elimina su *relación concreta* o incluso su *interrelación semántica* como que, por el contrario, la interdependencia conceptual no excluye la diferenciación analítica de los tres conceptos.

Con relación a la seguridad jurídica, aún se puede referir que (como hecho, valor o norma) puede usarse –en el metanivel doctrinal, por tanto- de diferentes modos: tanto se puede describir la seguridad jurídica, como valorarla (“la seguridad jurídica es una exigencia fundamental”), de forma separada o conjunta.<sup>40</sup>

---

<sup>39</sup> LUZZATI, C. **L'INTERPRETE E IL LEGISLATORE**, p. 421.

<sup>40</sup> GÓMEZ, G. **LA CERTEZZA GIURIDICA COME PREVEDIBILITÀ**, pp. 42.

La seguridad jurídica igualmente puede materializar una norma jurídica, esto es, una prescripción normativa mediante la que se establezca, directa o indirectamente, algo como permitido, prohibido u obligatorio. En esta acepción –que se detallará progresivamente a lo largo de este trabajo–, la seguridad jurídica se refiere a un estado de cosas que debe buscarse mediante conductas que produzcan efectos que contribuyan a su promoción.

Asimismo, el empleo de la “expresión seguridad” jurídica denota, por tanto, un *juicio prescriptivo* sobre lo que debe buscarse de acuerdo con un *determinado ordenamiento jurídico*. La expresión “ha de garantizarse la eficacia de las decisiones judiciales”. La seguridad jurídica, en esta concepción, no significa la posibilidad de que alguien prevea las consecuencias jurídicas de hechos o comportamientos, sino la prescripción para que alguien adopte comportamientos que aumenten el grado de previsibilidad. La seguridad jurídica, en este aspecto, es materia de Derecho positivo.<sup>41</sup>

Con relación a la seguridad jurídica, aún se puede referir que (como hecho, valor o norma) puede usarse –en el metanivel doctrinal, por tanto– de diferentes modos: tanto se puede describir la seguridad jurídica como valorarla, de forma separada o conjunta.

42

Por otro lado, el autor **ÁVILA, Humberto** ampliando su comentario refiere que esta figura se examina primordialmente

---

<sup>41</sup> MAIOR BORGES, Souto. **O PRINCÍPIO DA SEGURANÇA JURÍDICA NA CRIAÇÃO E APLICAÇÃO DO TRIBUTO**, p. 24.

<sup>42</sup> GÓMEZ, G. **Ob. Cit.**, p. 42.

como norma jurídica del tipo “principio”, esto es, como prescripción, dirigida a los Poderes Legislativo, Judicial y Ejecutivo, que determina la búsqueda de un estado de confiabilidad y calculabilidad del ordenamiento jurídico con base en su cognoscibilidad.

Como principio jurídico, la seguridad jurídica debe diferenciarse de las reglas. Éstas son aquellas normas que describen lo permitido, prohibido y obligatorio. Por ello se afirma que están compuestas de un supuesto de hecho, al que se conjuga un mandamiento, una consecuencia o determinación, cuya norma asociativa es la cópula deóntica, que caracteriza la imputación normativa.

Asimismo, inmediatamente se constata que el procedimiento de interpretación y aplicación de reglas implica primordialmente una operación terminal de *correspondencia conceptual* entre los aspectos antes mencionados y la situación de hecho. Por ello la importancia de la descomposición analítica de los aspectos del supuesto de hecho y la consecuencia de la regla de tributación para su adecuada interpretación y aplicación. Semejante procedimiento de interpretación y aplicación, no obstante, no se verifica en el caso de los principios jurídicos, de los que es ejemplo la seguridad jurídica, ahora examinada.

De otro lado, los principios jurídicos son aquellas normas que establecen un estado ideal de cosas para cuya realización es necesario adoptar comportamientos que provocan efectos que contribuyen a su promoción. Por ello se afirma que comportan un fin (estado de cosas) y unos medios (conductas necesarias para su

promoción). De forma ilustrativa, para garantizar un estado de moralidad hay que adoptar conductas serias, leales, motivadas y continuas. En suma, para alcanzar un fin, es necesario escoger comportamientos cuyos efectos contribuyan a su promoción. Por ello se puede afirmar que la expresión “para, entonces es necesario” simboliza el modelo de los principios.

Como se ve, el procedimiento de interpretación y aplicación de principios comprende, primordialmente, el examen de la correlación entre *estado de cosas, efectos y conductas*. Los elementos que hay que considerar y comprobar son, por consiguiente, distintos de los que se refieren a las reglas. Ello no quiere decir que los principios no requieran un modelo que permita identificar y conocer sus elementos estructurales, esto es, aquellos elementos sin cuya identificación y conocimiento no pueden comprenderse y aplicarse racionalmente.<sup>43</sup>

A pesar de que el principio de seguridad jurídica tiene la referida estructura finalista común a todos los principios, presenta elementos que lo distinguen de los demás principios y reglas: presupone, por tanto, la intermediación de una realidad jurídica. Su interpretación exige una correspondencia entre el concepto de la norma y el concepto de la situación de hecho. Para su aplicación, por tanto, es necesario relacionar un elemento normativo con un elemento fáctico, o, en una explicación elíptica no rigurosa, aunque más directa, “una norma con un hecho”. Un principio material, como el principio de protección de la esfera privada, exige buscar un estado de respeto de la individualidad, para cuya realización es

---

<sup>43</sup> ÁVILA, Humberto. **Ob. Cit.**, pp. 96-97.

necesario adoptar comportamientos que contribuyan a su promoción, como es el caso de la inviolabilidad del domicilio.

Por otro lado, de esta forma, también se correlaciona un elemento normativo con un elemento fáctico, o, de forma más sencilla, “una norma con un hecho”. El principio material, de ese modo, opera sobre una realidad que es objeto de normalización. En el caso del principio de seguridad jurídica, no obstante, sucede algo sutilmente distinto.

En efecto, la aplicación del principio de seguridad jurídica exige su relación con una realidad jurídica o, de forma más sencilla, su aplicación presupone comparar una norma (principio de seguridad jurídica) con otra norma (norma legal, administrativa o judicial). En este sentido, es necesario verificar si la norma inferior está de acuerdo con el principio de seguridad jurídica, por ejemplo, si la norma legal es o no retroactiva, si la ley contiene reglas de transición, si el acto normativo no extralimita la ley que pretende interpretar, si la sentencia preservó la legítima expectativa del ciudadano y así en adelante.

Se puede decir que es necesario comprobar la compatibilidad de una norma inferior con el principio de seguridad jurídica. Ese principio, por tanto, se refiere a una determinada configuración de la realidad por *medio de instituciones jurídicas*: su aplicación no implica el análisis de la subsunción de un presupuesto de hecho en una norma, sino el contraste entre una norma constitucional y una realidad jurídica, tanto si es una norma, como si es una aplicación de una norma.

Además, la referida distinción reside, por tanto, en la interposición de una norma entre la norma superior y la realidad fáctica: mientras un principio material cualquiera exige la correlación entre los efectos de un comportamiento y el estado de cosas que éste estipula realizar, el principio de seguridad jurídica exige la correlación entre los efectos de una norma y el estado de cosas cuya realización establece.

Tal es así, que el objeto del principio de seguridad jurídica no es, por así decirlo, directamente la configuración de la realidad, sino la configuración del Derecho o de un derecho como instrumento para configurar la realidad.

En suma, es necesario que se estructure el principio de seguridad jurídica por medio de un proceso analítico capaz de reducir de forma progresiva sus ambigüedades, especialmente a través de la indicación de sus dimensiones, aspectos y elementos. No obstante, es necesario hacer una salvedad final de gran importancia.<sup>44</sup>

La seguridad jurídica puede explicarse como una norma específica de un determinado ordenamiento jurídico y no, simplemente, como una noción inherente a la idea de Derecho. La diferencia está, precisamente, en el hecho de que, como *norma*, la seguridad jurídica ya adquiere contornos más precisos, porque el propio ordenamiento jurídico ya se encarga de responder a las preguntas necesarias para la progresiva reducción de su indeterminación, y a aquéllas concernientes a los ideales que la componen, a los objetos a los que se refiere, a los sujetos que

---

<sup>44</sup> GARCÍA NOVOA, C. **Ob. Cit.**, pp. 43-45.



protege o al peso que posee frente a otras normas. Además, si solo tiene sentido hablar de eficacia jurídica de la seguridad jurídica como norma, eso no se puede decir con relación a ella como elemento definitorio, hecho, ideal político o valor.

Es así, que la consideración de la seguridad jurídica como norma de un ordenamiento jurídico determinado no excluye su calificación como elemento esencial a la idea de Derecho. Lo que hace es definir su contenido de acuerdo con los fundamentos directos e indirectos de un ordenamiento jurídico específico. En otras palabras, su apreciación como norma, según se pretende demostrar a lo largo de este trabajo, permite verificar que, aunque la seguridad jurídica sea inherente a la idea de Derecho, no se exterioriza del mismo modo en todos los ordenamientos jurídicos.

Por tanto, entender la seguridad jurídica como norma hace posible verificar el modo y la medida en que debe realizarse.<sup>45</sup>

La seguridad jurídica puede entenderse como seguridad del Derecho tanto en el sentido de que el Derecho, para ser considerado un "Derecho seguro", debe contener determinadas cualidades objetivas, como claridad y determinación, como en el sentido de que el Derecho, para ser calificado como un "Derecho con seguridad", debe implicar procesos impersonales y uniformes de aplicación.<sup>46</sup>

La seguridad jurídica puede entenderse como seguridad por el Derecho, tanto en el sentido de que el Derecho debe servir de instrumento para asegurar, mediante el contenido de sus normas, la seguridad, como en el sentido de que el Derecho debe servir, a través de los procedimientos que establece, de medio para asegurar expectativas. La seguridad jurídica, en este sentido, representa una

---

<sup>45</sup> ÁVILA, Humberto. **Ob. Cit.**, pp. 109-110.

<sup>46</sup> GARCÍA NOVOA, C. **Ob. Cit.**, p. 109.

forma de garantizar seguridad, esto es, de “asegurar” derechos y obligaciones.

Además, la seguridad jurídica puede entenderse como seguridad del individuo *al amparo individual del Derecho*. En este aspecto, no se está centrando en las normas generales y abstractas, sino en las normas individuales, que aseguran algo a alguien, como es el caso de la sentencia judicial o la decisión administrativa. Se trata, como se puede observar, de una versión del sentido de la propia seguridad por el Derecho y de derechos.<sup>47</sup>

En suma, la seguridad jurídica es la exigencia de que los sistemas jurídicos contengan los instrumentos y mecanismos necesarios para que los sujetos obtengan una cierta garantía sobre cómo van a ser las normas jurídicas que rigen sus conductas, y cuáles serán las que se apliquen a cada una de las mismas; dado que todo vendedor y comprador necesitan que sus derechos no sean vulnerados y se vean perjudicados cuando realizan una compraventa de bien inmueble.

## 1.5 INVESTIGACIONES

### 1.5.1 Investigaciones Nacionales

- **Universidad Nacional Mayor de San Marcos**  
**Autor:** NINAMANCCO CÓRDOVA, Jhushein Fort – Tesis para optar el Grado Académico de Magister en Derecho con Mención en Derecho Civil y Comercial.  
**Tema:** La delimitación del supuesto de la compraventa de bien ajeno y sus particulares efectos, con especial referencia a la situación del propietario del bien. (2015)

---

<sup>47</sup> ÁVILA, Humberto. **Ob. Cit.**, pp. 114-115.

**Resumen:** La tesis tiene como objeto el estudio crítico de dos aspectos de la compraventa de bien ajeno: su configuración y su eficacia. Con respecto a lo primero, se sostiene que este contrato es igual a cualquier otra compraventa, con la única diferencia que el bien no es de propiedad del vendedor. Tampoco tiene importancia aquí el conocimiento de la ajenidad del bien de parte del comprador. Por otro lado, en relación a los efectos, se sostiene que el contrato en cuestión posee una eficacia “doble”: obligatoria y de asunción de riesgo.

Asimismo, en relación al verdadero propietario, se postula que esta clase de compraventa es absolutamente ineficaz por el principio de relatividad de los contratos. Por tanto, se contradice la tesis que sostiene que la compraventa de bien ajeno resulta nula frente al verdadero dueño del bien. Esta situación de ineficacia no cambia aunque se considere a la compraventa de bien ajeno como un delito previsto en el Código Penal.<sup>48</sup>

- **Universidad Privada Antenor Orrego - Trujillo**

**Autor:** CASTAÑEDA DEZA, María Teresa – Tesis para optar el Título Profesional de Abogada.

**Tema:** El principio de seguridad jurídica en la determinación de la pena en las circunstancias atenuantes privilegiadas del Código Penal Peruano. (2016)

**Resumen:** La presente tesis titulada: “El Principio de Seguridad Jurídica en la determinación de la pena en las circunstancias atenuantes privilegiadas del Código Penal Peruano”; abordó una problemática respecto al no

---

<sup>48</sup> NINAMANCCO CÓRDOVA, Jhushein Fort. **LA DELIMITACIÓN DEL SUPUESTO DE LA COMPRAVENTA DE BIEN AJENO Y SUS PARTICULARES EFECTOS, CON ESPECIAL REFERENCIA A LA SITUACIÓN DEL PROPIETARIO DEL BIEN**, p. 10.

establecimiento de un límite mínimo en la determinación de la pena en las circunstancias atenuantes privilegiadas en el Código Penal Peruano y su afectación al Principio de Seguridad Jurídica. Para formular y contrastar mi hipótesis, consistente en que el no establecimiento de un límite mínimo en la determinación de la pena en las circunstancias atenuantes privilegiadas del Código Penal Peruano afecta el principio de seguridad jurídica, porque se deja al libre arbitrio o discreción judicial el establecimiento de la pena concreta se ha utilizado y desarrollado en el Marco Teórico, temáticas como la Teoría de la Pena, Interpretación Jurídica, el Principio de Legalidad, Determinación Judicial de la Pena y el Principio de Seguridad Jurídica, asimismo, se ha utilizado los métodos, deductivo, inductivo, de síntesis, y el análisis de sentencias condenatorias emitidas por los juzgados colegiados en la Provincia de Trujillo luego de la dación de la Ley 30076 en la que se aplican las nuevas reglas para la determinación de la pena, durante los años 2013- 2014.

Esta investigación ha concluido que, el no establecimiento de un límite mínimo en la determinación de la pena en las circunstancias atenuantes privilegiadas del Código Penal Peruano afecta el Principio de Seguridad Jurídica, porque se vulnera a su vez la garantía de lex certa, la prohibición de las leyes indeterminadas, y ello contribuye a que se deje al libre arbitrio y sobre todo a la discrecionalidad judicial el establecimiento de la pena concreta, lo que genera inseguridad jurídica.<sup>49</sup>

---

<sup>49</sup> CASTAÑEDA DEZA, María Teresa. **EL PRINCIPIO DE SEGURIDAD JURÍDICA EN LA DETERMINACIÓN DE LA PENA EN LAS CIRCUNSTANCIAS ATENUANTES PRIVILEGIADAS DEL CÓDIGO PENAL PERUANO**, p. 5.

### 1.5.2 Investigaciones Internacionales

- **Universidad Central del Ecuador**

**Autor:** LUCERO ALMENDARIZ, Diana del Lourdes – Tesis para optar el Título de Abogada.

**Tema:** Contrato de compraventa de bienes y las consecuencias que genera su incumplimiento en la Legislación Mercantil Ecuatoriana. (2014)

**Resumen:** La figura jurídica del contrato de compraventa mercantil y su actuación en el ordenamiento jurídico nacional, este análisis se hace en base a la problemática surgida por la falta de efectividad de esta clase de contrato para el resarcimiento de posibles estafas, casos como los acontecidos con ciudadanos que firmaron contratos con empresas inmobiliarias y que luego de un tiempo por la quiebra de estas empresas se quedaron sin poder recibir sus dineros invertidos dan cuenta de una problemática que merece ser estudiada analizada y abordada desde un ámbito jurídico, por ello la tesis se centra en dar una posible solución a esta problemática en base de un estudio doctrinario de los contratos de compraventa sumado a un estudio de campo que estructure aún más nuestra proposición de solución de conflicto.<sup>50</sup>

- **Universidad de Chile**

**Autor:** GONZÁLEZ PAINEMAL, Natalia Andrea – Tesis para optar el Grado de Licenciada en Ciencias Jurídicas y Sociales.

---

<sup>50</sup> LUCERO ALMENDARIZ, Diana del Lourdes. **CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIENES Y LAS CONSECUENCIAS QUE GENERA SU INCUMPLIMIENTO EN LA LEGISLACIÓN MERCANTIL ECUATORIANA**, p. 4.

**Tema:** Interpretación e integración de la convención de las naciones unidas sobre los contratos de compraventa internacional de mercaderías. (2013)

**Resumen:** La presente investigación analiza el proceso uniformador del derecho de la compraventa internacional de mercaderías a través de la aplicación que se ha hecho del texto uniforme que la regula, la CISG, mediante los mecanismos que ésta contempla para su interpretación e integración. Dicho análisis se efectúa a través de la fragmentación del proceso uniformador en dos etapas, una primera etapa que expone la antesala de la creación del texto de la CISG, la funcionalidad de su texto en un entorno donde reinaba la *lex mercatoria* surgida en el Medioevo, la justificación de su creación como instrumento de derecho uniforme y el proceso de su creación, temas que son tratados en los capítulos primero a tercero. A continuación, en una segunda etapa, se explica la aplicación que se ha dado al texto de la CISG a través de los métodos que ella misma contempla para su interpretación e integración, aspectos que son tratados en los capítulos cuatro a seis, pasándose posteriormente a hacerse una breve referencia, en el capítulo séptimo final, a la aplicación que se ha hecho de la Convención en estudio, a través de otros instrumentos de derecho uniforme. Mediante la señalada división del proceso uniformador del derecho de la compraventa internacional de mercaderías se busca dar a conocer la problemática que entraña dicho proceso, consistente en el estado de vulnerabilidad en que queda el trabajo realizado en la primera etapa descrita al tener que ser aplicado el texto de la

Convención a nivel internacional y no contarse con una institucionalidad que apoye suficientemente la aplicación del instrumento de derecho uniforme en estudio, principalmente para asegurar su interpretación e integración internacional, uniforme y que considere el principio de buena fe en el comercio internacional, de modo que se vea justificada en la práctica la finalidad por la que fue creado su texto, a saber, la disminución de la inseguridad jurídica en las transacciones mercantiles internacionales, la reducción de los costos de transacción y la simplificación de dichos intercambios.

El trabajo de investigación se apoya en fuentes documentales provenientes de la doctrina, la jurisprudencia y el ordenamiento jurídico histórico y vigente.<sup>51</sup>

- **Universidad Externado de Colombia**

**Autor:** ORDÓÑEZ VÁZQUEZ, Grace. – Tesis para optar el Grado de Maestría en Derecho y Gestión de las Telecomunicaciones.

**Tema:** La seguridad jurídica y su aplicación en la ejecución de los contratos de concesión de servicios de Telefonía. (2009)

**Resumen:** El propósito de este trabajo es entender cómo debe aplicarse la seguridad jurídica en la ejecución de los contratos de concesión otorgados a las operadoras de servicios de telefonía para no afectar a características ontológicas del derecho como el *ius variandi* y a otros valores jurídicos, debido

---

<sup>51</sup> GONZÁLEZ PAINEMAL, Natalia Andrea. **INTERPRETACIÓN E INTEGRACIÓN DE LA CONVENCIÓN DE LAS NACIONES UNIDAS SOBRE LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA INTERNACIONAL DE MERCADERÍAS**, p. 6.

a que considero existe una propensión a interpretar este valor “seguridad jurídica” como sinónimo de inmovilidad del Derecho, lo cual puede afectar otros valores como la justicia y el bien común, los que más bien deben realizarse en virtud de una eficiente aplicación de la seguridad jurídica.

Para conseguir este propósito en los cuatro capítulos que conforman el presente documento, se identificará las corrientes de pensamiento que estudian los valores jurídicos y dentro de ellos la seguridad jurídica, se determinará la naturaleza de los contratos de concesión para la prestación de servicios de telefonía en el Ecuador; se establecerá los efectos del quiebre de la seguridad jurídica en la ejecución de un contrato de concesión; y se estudiará la Confianza Legítima como principio que surge ligado a la materialización de la seguridad jurídica en un Estado Social de Derecho o Constitucional de Derechos, como el modelo actual del Ecuador.<sup>52</sup>

## 1.6 MARCO CONCEPTUAL

- **Acto jurídico.-** Es considerado como la manifestación de la voluntad humana susceptible de producir efectos jurídicos.<sup>53</sup>
- **Compraventa de bien ajeno.-** Es un acto jurídico bilateral válido e ineficaz no produce la inmediata transferencia de propiedad por medio del cual, una persona llamada vendedor, se obliga a transferir la propiedad de un bien, del que no es propietario al momento de celebrarse del contrato, a favor de otra, llamada comprador, quien

---

<sup>52</sup> ORDÓÑEZ VÁZQUEZ, Grace. **LA SEGURIDAD JURÍDICA Y SU APLICACIÓN EN LA EJECUCIÓN DE LOS CONTRATOS DE CONCESIÓN DE SERVICIOS DE TELEFONÍA**, p. 4

<sup>53</sup> BIBLIOTECA JURÍDICA. **ACTO JURÍDICO**, p. 1.



conoce o no de la ajenidad del mismo a cambio de una contraprestación, el precio, de manera diferida, a un plazo determinado o indeterminado, hasta que suceda algún supuesto de convalidación, momento en el que adquiere todos los efectos jurídicos de una compraventa común y corriente.<sup>54</sup>

- **Contrato.-** Acuerdo establecido con ciertas formalidades entre dos o más personas, por el cual se obligan recíprocamente a ciertas cosas.<sup>55</sup>
- **Credibilidad.-** Característica de lo que es creíble o aceptable.<sup>56</sup>
- **Estabilidad.-** Situación de equilibrio y de permanencia.<sup>57</sup>
- **Formalidad.-** Actitud y comportamiento serio, cuidadoso y cumplidor al realizar una acción.<sup>58</sup>
- **Garantía.-** Acción y resultado de asegurar por algún medio el cumplimiento de lo que se ha convenido entre dos o más personas, o de que una cosa sucederá como se ha previsto.<sup>59</sup>
- **Libertad.-** Facultad humana de obrar y expresarse según la propia voluntad y bajo la responsabilidad de uno mismo.<sup>60</sup>
- **Licitud.-** Concordancia o conformidad con la ley o la moral.<sup>61</sup>
- **Manifestación de voluntad.-** La manifestación de la voluntad elemento creador del acto jurídico pues solo si el agente manifiesta su voluntad de crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas, este acto se realizará.<sup>62</sup>

---

<sup>54</sup> GOMEZ VILLAR, Didi Hugo. **LA COMPRAVENTA DE BIEN AJENO COMO ACTO JURÍDICO LÍCITO**, p. 5 .

<sup>55</sup> THE FREE DICTIONARY. **CONTRATO**, p. 2.

<sup>56</sup> WORDREFERENCE. **CREDIBILIDAD**, p. 1 .

<sup>57</sup> THE FREE DICTIONARY. **ESTABILIDAD**, p. 1.

<sup>58</sup> THE FREE DICTIONARY. **FORMALIDAD**, p. 1 .

<sup>59</sup> THE FREE DICTIONARY. **GARANTÍA**, p. 3 .

<sup>60</sup> THE FREE DICTIONARY. **LIBERTAD**, p. 2.

<sup>61</sup> WORDREFERENCE. **LICITUD**, p. 1 .

<sup>62</sup> HUAMAN OSCUVILCA, Luis Ángel. **MANIFESTACIÓN DE VOLUNTAD ELECTRÓNICA**, p. 5.

- **Principio de legalidad.-** Principio que rige todas las actuaciones de las Administraciones públicas sometiéndolas a la ley y al Derecho<sup>63</sup>
- **Principio de legitimación.-** Principio de legitimación registral se entiende la veracidad de lo inscrito en el Registro de la Propiedad mientras no se demuestre su inexactitud, esto es, se presume que el derecho inscrito existe y que el mismo pertenece a su titular registral y que el derecho cuyo asiento registral se halla cancelado no existe, siempre que en cualquiera de los dos supuestos, no se demuestre lo contrario.<sup>64</sup>
- **Seguridad jurídica.-** La expresión “seguridad jurídica” quiere decir entonces que el Estado tiene que velar porque el orden normativo se cumpla a cabalidad en todos los aspectos de la vida nacional. <sup>65</sup>
- **SUNARP.-** Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. <sup>66</sup>
- **Verificación.-** Examen de la verdad o exactitud de una cosa. <sup>67</sup>

---

<sup>63</sup> ENCICLOPEDIA JURÍDICA. **PRINCIPIO DE LEGALIDAD**, p. 2.

<sup>64</sup> GUÍAS JURÍDICAS. **PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL**, p. 4.

<sup>65</sup> PÁG. WEB OPINIÓN E IDEAS. **SEGURIDAD JURÍDICA**, p. 10.

<sup>66</sup> SUNARP: [www.sunarp.gob.pe](http://www.sunarp.gob.pe).

<sup>67</sup> THE FREE DICTIONARY. **VERIFICACIÓN**, p. 1.

## **CAPÍTULO II**

### **EL PROBLEMA, OBJETIVOS, HIPÓTESIS Y VARIABLES**

#### **2.1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA**

##### **2.1.1 Descripción de la Realidad Problemática**

Que siendo el contrato un instrumento legal por excelencia, preferentemente el contrato de compraventa, el mismo que se encuentra regulado en nuestra Norma Legislativa Vigente en el Art. 1529 y el de promesa de venta de bien ajeno en el Art. 1537 al Art. 1539 del Código Civil; al respecto diríamos que es difícil literalmente aceptar la figura de la compraventa de bien ajeno, dado que nos preguntamos cómo una persona puede vender o disponer de un bien que no corresponde a su patrimonio.

En efecto aunque resulte extraño es muy antigua esta práctica y siempre ha dado preocupación el caso con la validez y la legalidad del acto; por eso en la actualidad la Legislación regula la compraventa de bien ajeno con sus implicancias propias, situación

por la cual nuestro sistema jurídico lo ha previsto en el Art. 1409 del Código Civil, Inciso Segundo; si bien es cierto la ley no explica ni define que es un bien ajeno, pero entendemos una definición común que se trata de un bien que no es de nuestra propiedad y por ende pertenece a otra persona y si se piensa transferir siempre se espera que el vendedor debe tener facultades y no vender un bien que carezca del derecho de disposición.

Si bien es cierto los dispositivos legales vigentes garantizan la seguridad jurídica que nos ofrece el Estado para proteger el derecho a la propiedad y la disposición de la misma, a través de entidades como el Tribunal Constitucional, Poder Judicial, la SUNARP y otras, dado que están expeditos los derechos de los ciudadanos, para hacerlos valer, toda vez que la seguridad jurídica supone una expectativa razonable para el ciudadano, no obstante, tratándose de la venta de bienes ajenos genera desconfianza, por cuanto no se conoce o no es correctamente aplicada por los operadores jurídicos.

### 2.1.2 Antecedentes Teóricos

En cuanto a la **compraventa**, el autor **TORRES VÁSQUEZ, Aníbal** lo define así: ***"El contrato de compra-venta es uno de carácter consensual o con libertad de forma, en el que las partes pueden utilizar la forma que consideren pertinente para celebrar el acto jurídico; constituyendo la escritura pública el cumplimiento de una formalidad de la celebración de un contrato preexistente"***.<sup>68</sup>

---

<sup>68</sup> TORRES VÁSQUEZ, Aníbal. **DICCIONARIO DE JURISPRUDENCIA CIVIL**, p. 152.

Con relación a la **seguridad jurídica**, el autor **HERRERA, Carlos** informa que **la seguridad jurídica es la *condición esencial para la vida y el desenvolvimiento de las naciones y de los individuos que la integran; representa la garantía de la aplicación objetiva de la ley, de tal modo que los individuos saben en cada momento cuáles son sus derechos y obligaciones, sin que el capricho, la torpeza o la mala voluntad de los gobernantes pueda causarles perjuicio.***

Además agrega, que la expresión “seguridad jurídica” quiere decir que el Estado tiene que velar porque el orden normativo se cumpla a cabalidad en todos los aspectos de la vida nacional. Este concepto está hoy en día en la base misma del orden de los países modernos, porque no hay nación desarrollada donde no se asuma como obligatorio el cumplimiento de las normas nacionales. Únicamente donde las normas se respetan y se cumplen, donde la vida discurre dentro de la previsibilidad del Derecho, son posibles los emprendimientos comerciales y productivos capaces de generar empleo a gran escala.<sup>69</sup>

### **2.1.3 Definición del Problema**

#### **Problema principal**

¿En qué medida la compraventa de bien ajeno, influye en la seguridad jurídica existente en la Legislación Civil Peruana?

---

<sup>69</sup> HERRERA, Carlos. **EL CONCEPTO DE SEGURIDAD JURÍDICA**, p. 1.

### **Problemas específicos**

- a.** ¿En qué medida la formalidad establecida en el contrato de compraventa, influye en el respeto al principio de legalidad y legitimación?
- b.** ¿De qué manera la garantía de manifestación de voluntad entre las partes, influye en la confianza y credibilidad en el acto jurídico?
- c.** ¿De qué manera la realización del acto jurídico sobre el bien de compra pactado, influye en la existencia de libertad y garantías que tiene la persona humana?
- d.** ¿De qué manera la capacidad de las partes en la realización del acto jurídico, influye en la estabilidad y tranquilidad garantizadas en el acto jurídico?
- e.** ¿En qué medida la verificación sobre la existencia del bien en la SUNARP, influye en las garantías sobre la seguridad jurídica reconocida en la ley?
- f.** ¿De qué manera la evidencia física del objeto jurídicamente posible, influye en la existencia de garantías sobre la vigencia auténtica de la ley?
- g.** ¿En qué medida la existencia de licitud en la validez del acto jurídico, influye en el respeto a la normatividad vigente en la Legislación Civil Peruana?

## **2.2 FINALIDAD Y OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN**

### **2.2.1 Finalidad**

El desarrollo de la investigación, respondió al interés personal y profesional, por tratar de conocer si efectivamente la compraventa de bien ajeno, tiene garantizada la seguridad jurídica en la Legislación Civil Peruana.

### **2.2.2 Objetivos General y Específicos**

#### **Objetivo general**

Determinar si la compraventa de bien ajeno, influye en la seguridad jurídica existente en la Legislación Civil Peruana.

#### **Objetivos específicos**

- a.** Establecer si la formalidad establecida en el contrato de compraventa, influye en el respeto al principio de legalidad y legitimación.
- b.** Establecer si la garantía de manifestación de voluntad entre las partes, influye en la confianza y credibilidad en el acto jurídico.
- c.** Precisar si la realización del acto jurídico sobre el bien de compra pactado, influye en la existencia de libertad y garantías que tiene la persona humana.

- d.** Establecer si la capacidad de las partes en la realización del acto jurídico, influye en la estabilidad y tranquilidad garantizadas en el acto jurídico.
- e.** Precisar si la verificación sobre la existencia del bien en la SUNARP, influye en las garantías sobre la seguridad jurídica reconocida en la ley.
- f.** Demostrar si la evidencia física del objeto jurídicamente posible, influye en la existencia de garantías sobre la vigencia auténtica de la ley.
- g.** Establecer si la existencia de licitud en la validez del acto jurídico, influye en el respeto a la normatividad vigente en la Legislación Civil Peruana.

### **2.2.3 Delimitación del Estudio**

#### **a. Delimitación espacial**

El estudio se realizó a nivel del Colegio de Abogados de Lima (CAL).

#### **b. Delimitación temporal**

El periodo en el cual se llevó a cabo esta investigación comprendió los meses de Agosto - Octubre del 2017.

#### **c. Delimitación social**

En la investigación se aplicaron las técnicas e instrumentos destinados al recojo de información de los Abogados hábiles del CAL.



#### **2.2.4 Justificación e Importancia del Estudio**

**Justificación.-** El desarrollo de la presente investigación, tuvo por finalidad demostrar que la venta de bien ajeno es una temática demasiado polémica, toda vez que de no cumplirse dentro de los alcances de la misma, puede convertirse en estafas inmobiliarias, estelionato y en otros ilícitos penales.

**Importancia.-** La investigación, permitió clarificar las ventajas y desventajas que tiene la compraventa de bien ajeno; así como también cuales son los alcances que actualmente tiene la norma respecto a esta figura jurídica motivo del estudio.

### **2.3 HIPÓTESIS Y VARIABLES**

#### **2.3.1 Supuestos teóricos**

Los supuestos teóricos son el conjunto de teorías, escuelas y aportaciones de los pensadores de una ciencia. Es resultado del conocimiento o la información de los progresos teóricos de un área de fenómenos, de las técnicas y de los resultados obtenidos por medio de ellas.

Por lo tanto, encontramos que existe relación causal entre las variables compraventa de bien ajeno y seguridad jurídica; por lo cual se infiere que la hipótesis planteada en el estudio se cumplirá a nivel de la investigación.

### **2.3.2 Hipótesis Principal y Específicas**

#### **Hipótesis principal**

La compraventa de bien ajeno, influye significativamente en la seguridad jurídica existente en la Legislación Civil Peruana.

#### **Hipótesis específicas**

- a.** La formalidad establecida en el contrato de compraventa, influye significativamente en el respeto al principio de legalidad y legitimación.
- b.** La garantía de manifestación de voluntad entre las partes, influye significativamente en la confianza y credibilidad en el acto jurídico.
- c.** La realización del acto jurídico sobre el bien de compra pactado, influye significativamente en la existencia de libertad y garantías que tiene la persona humana.
- d.** La capacidad de las partes en la realización del acto jurídico, influye significativamente en la estabilidad y tranquilidad garantizadas en el acto jurídico.
- e.** La verificación sobre la existencia del bien en la SUNARP, influye significativamente en las garantías sobre la seguridad jurídica reconocida en la ley.

- f. La evidencia física del objeto jurídicamente posible, influye significativamente en la existencia de garantías sobre la vigencia auténtica de la ley.
- g. La existencia de licitud en la validez del acto jurídico, influye significativamente en el respeto a la normatividad vigente en la Legislación Civil Peruana

### **2.3.3 Variables e Indicadores**

#### **Variable independiente**

##### **X. Compra venta de bien ajeno**

###### Indicadores

- x<sub>1</sub>.- Nivel de formalidad establecida en el contrato de compra venta.
- x<sub>2</sub>.- Garantía de manifestación de voluntad entre las partes.
- x<sub>3</sub>.- Realización del acto jurídico sobre el bien de compra pactado.
- x<sub>4</sub>.- Nivel de capacidad de las partes y la realización del acto jurídico.
- x<sub>5</sub>.- Nivel de verificación sobre la existencia del bien en la SUNARP.
- x<sub>6</sub>.- Evidencia física del objeto jurídicamente posible.
- x<sub>7</sub>.- Existencia de licitud en la validez del acto jurídico.

#### **Variable dependiente**

##### **Y. Seguridad Jurídica**

###### Indicadores

- y<sub>1</sub>.- Nivel de respeto al principio de legalidad y legitimación.

- y<sub>2</sub>.- Nivel de confianza y credibilidad en el acto jurídico.
- y<sub>3</sub>.- Existencia de libertad y garantías que tiene la persona humana.
- y<sub>4</sub>.- Nivel de estabilidad y tranquilidad garantizado en el acto jurídico.
- y<sub>5</sub>.- Existencia de garantías sobre la seguridad jurídica reconocida en la ley.
- y<sub>6</sub>.- Existencia de garantías sobre la vigencia auténtica de la ley.
- Y<sub>7</sub>.- Nivel de respeto a la normatividad vigente en la Legislación Civil Peruana.

## **CAPÍTULO III**

### **MÉTODO, TÉCNICA E INSTRUMENTOS**

#### **3.1 POBLACIÓN Y MUESTRA**

##### **3.1.1 Población**

La población objeto de estudio estuvo conformada por aproximadamente 24,500 abogados colegiados en el Colegio de Abogados de Lima. Información proporcionada por la Oficina de Imagen Institucional del Colegio de Abogados de Lima (CAL) a Enero del 2017.

##### **3.1.2 Muestra**

Para determinar la muestra óptima se utilizó el muestreo aleatorio simple para estimar proporciones para una población conocida cuya fórmula para determinar la muestra óptima fue como sigue:

$$n = \frac{Z^2 PQN}{e^2 (N-1) + Z^2 PQ}$$

Dónde:

- Z : Valor de la abscisa de la curva normal para una probabilidad del 95% de confianza.
- P : Proporción de abogados manifestaron que la compraventa de bien ajeno, incide en la seguridad jurídica existente en la Legislación Civil Peruana (se asume P=0.5).
- Q : Proporción de abogados manifestaron que la compraventa de bien ajeno, no incide en la seguridad jurídica existente en la Legislación Civil Peruana (**Q = 0.5**, valor asumido debido al desconocimiento de Q)
- e : Margen de error 5%
- N : Población.
- n : Tamaño óptimo de muestra.

Entonces, a un nivel de significancia de 95% y 5% como margen de error **n**:

$$n = \frac{(1.96)^2 (0.5) (0.5) (24,500)}{(0.05)^2 (24,500-1) + (1.96)^2 (0.5) (0.5)}$$

**n = 378** Abogados

La muestra de abogados hábiles del CAL será seleccionada de manera aleatoria.

### 3.2 DISEÑO UTILIZADO EN EL ESTUDIO

|                 |   |                               |
|-----------------|---|-------------------------------|
| Tipo            | : | Explicativo.                  |
| Nivel           | : | Aplicado.                     |
| Método y diseño | : | Expost facto o retrospectivo. |

Se tomó una muestra en la cual:

$$M = O_y(f)O_x$$

Dónde:

|   |   |                           |
|---|---|---------------------------|
| M | = | Muestra                   |
| O | = | Observación               |
| f | = | En función                |
| x | = | Compraventa de bien ajeno |
| y | = | Seguridad jurídica        |

### 3.3 TÉCNICA E INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS

#### Técnicas

La principal técnica que se utilizó en este estudio fue la encuesta.

#### Instrumentos

Como técnica de recolección de la información se utilizó el cuestionario que por intermedio de una encuesta conformada por preguntas en su modalidad cerradas se tomaron a la muestra señalada.

### **3.4 PROCESAMIENTO DE DATOS**

Para procesar la información se utilizó los instrumentos siguientes: Un cuestionario de preguntas cerradas, que permitió establecer la situación actual y alternativas de solución a la problemática que se estableció en la presente investigación, además se usó el Programa Computacional SPSS (Statistical Package for Social Sciences), del modelo de correlación de Pearson y nivel de confianza del 95%.



## **CAPÍTULO IV**

### **PRESENTACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS**

#### **4.1 PRESENTACIÓN DE RESULTADOS**

**Tabla N° 1**

**Formalidad en el contrato de compraventa.**

| <b>ALTERNATIVAS</b> | <b>fi</b>  | <b>%</b>    |
|---------------------|------------|-------------|
| a) Si               | 200        | 45          |
| b) No               | 170        | 53          |
| c) Desconoce        | 8          | 2           |
| <b>TOTAL</b>        | <b>378</b> | <b>100%</b> |

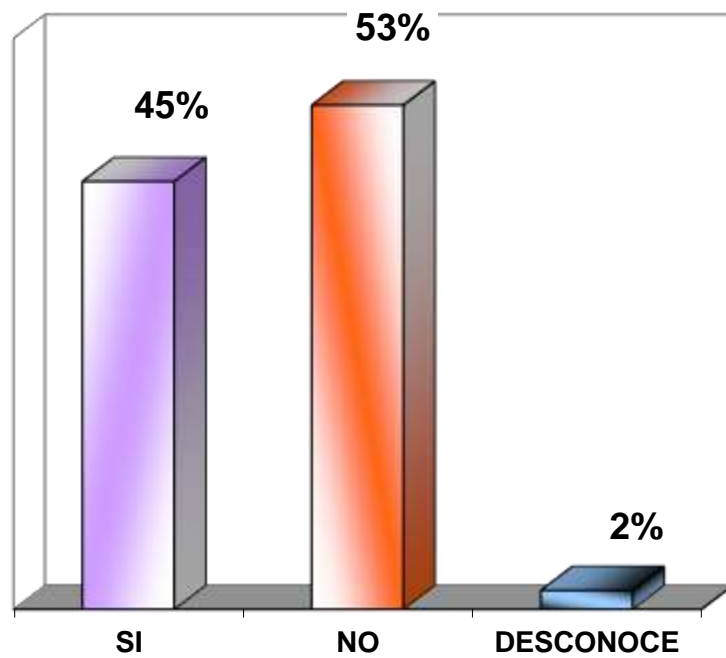
## **INTERPRETACIÓN**

Observando la tabla con los resultados que se aprecian, encontramos que los Abogados hábiles del CAL en un promedio del 53% tomados en cuenta en el estudio no compartieron los puntos de vista sobre la formalidad; en cambio el 45% fueron los únicos que dieron su punto de vista en forma positiva y el 2% restante expresaron desconocer, sumando el 100% de la muestra.

De lo expresado en el párrafo anterior, se observa que en efecto si bien existe en la legislación elementos que se deben cumplir para dar formalidad en el contrato de compraventa, también puede ser opcional, esto es que muchas minutas o contratos privados no son elevados a escritura pública, pero en un alto porcentaje si, elevándolo a escritura e inscribiéndolo en los registros públicos por ser consensual.

**Gráfico No. 1**

**FORMALIDAD EN EL CONTRATO DE  
COMPRAVENTA**



**Fuente:** Abogados hábiles del CAL. (Agosto – Octubre 2017)

**Tabla N° 2****Garantía de manifestación de voluntad entre las partes.**

| <b>ALTERNATIVAS</b> | <b>fi</b>  | <b>%</b>    |
|---------------------|------------|-------------|
| a) Si               | 204        | 54          |
| b) No               | 170        | 45          |
| c) Desconoce        | 4          | 1           |
| <b>TOTAL</b>        | <b>378</b> | <b>100%</b> |

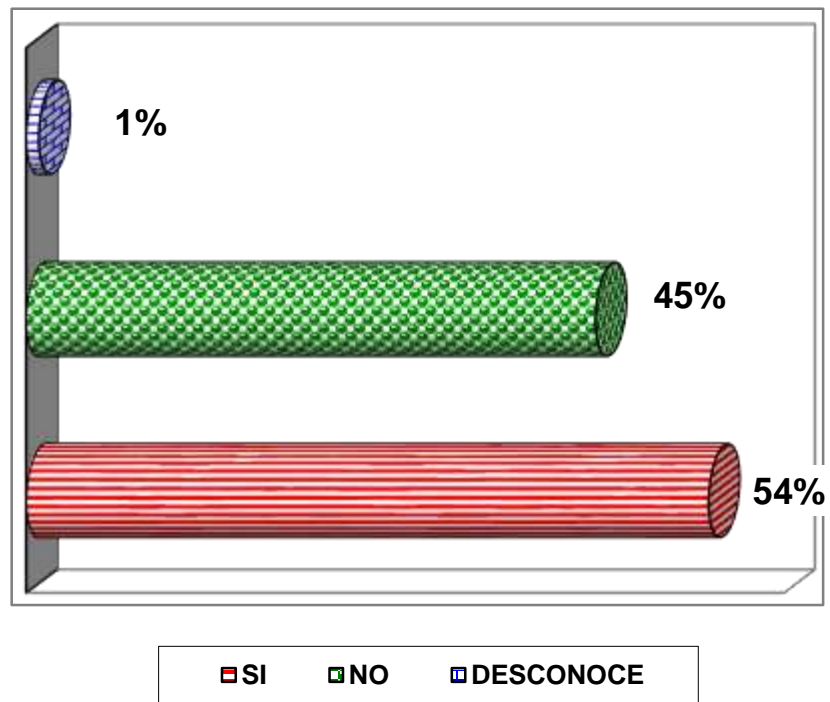
**INTERPRETACIÓN**

Como resultado del trabajo de campo, la información que se aprecia tanto en la tabla como en el gráfico correspondiente, destaca que el 54% de los abogados tomados en cuenta en la pregunta, respondieron que efectivamente en esta figura jurídica existe garantía de manifestación de voluntad entre las partes; en cambio el 45% respondieron todo lo contrario en comparación con la alternativa anterior y el 1% manifestaron desconocer, totalizando el 100%.

Lo expuesto sobre los alcances de la pregunta, permitió conocer conforme lo señalado por los operadores del derecho, quienes refirieron que si existe garantía de manifestación de voluntad al aceptar la compra de dicho bien, que ha cumplido con la aceptación de los términos del contrato de compraventa pactado dentro de los límites establecidos en la ley.

**Gráfico No. 2**

***GARANTÍA DE MANIFESTACIÓN DE VOLUNTAD  
ENTRE LAS PARTES***



**Fuente:** *Abogados hábiles del CAL. (Agosto – Octubre 2017).*

**Tabla N° 3****Realización del acto jurídico sobre el bien de compra pactado**

| <b>ALTERNATIVAS</b> | <b>fi</b>  | <b>%</b>    |
|---------------------|------------|-------------|
| a) Si               | 273        | 72          |
| b) No               | 103        | 27          |
| c) Desconoce        | 2          | 1           |
| <b>TOTAL</b>        | <b>378</b> | <b>100%</b> |

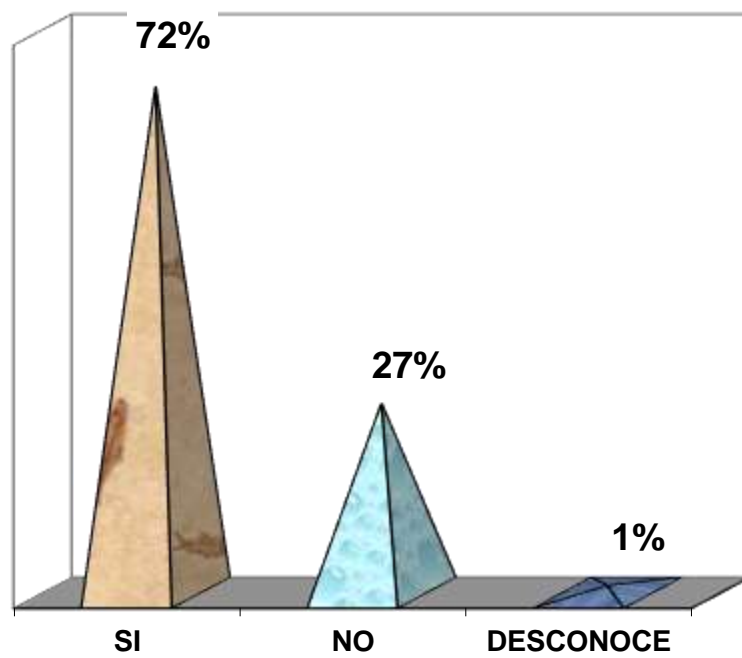
**INTERPRETACIÓN**

El estudio por la forma como se llevó a cabo, dejó en claro tal como lo señala el 72% de los abogados considerados en la pregunta, opinaron que existe coherencia en este acto jurídico sobre el bien de compra pactado; en cambio el 27% no compartieron los puntos de vista de la mayoría y el 1% manifestaron desconocer, llegando al 100%.

Resulta importante señalar que analizando los resultados que se presentaron en la primera de las alternativas, la mayoría de los abogados respondieron que en efecto para que se realice el acto jurídico, tiene que existir los requisitos previstos en el Art. 140 del Código Civil y además tiene que haber coherencia total en el contrato para que se dé la aceptación.

**Gráfico No. 3**

***REALIZACIÓN DEL ACTO JURÍDICO SOBRE EL BIEN DE COMPRA PACTADO***



**Fuente:** *Abogados hábiles del CAL. (Agosto – Octubre 2017)*

**Tabla N° 4****Capacidad de las partes en la realización del acto jurídico.**

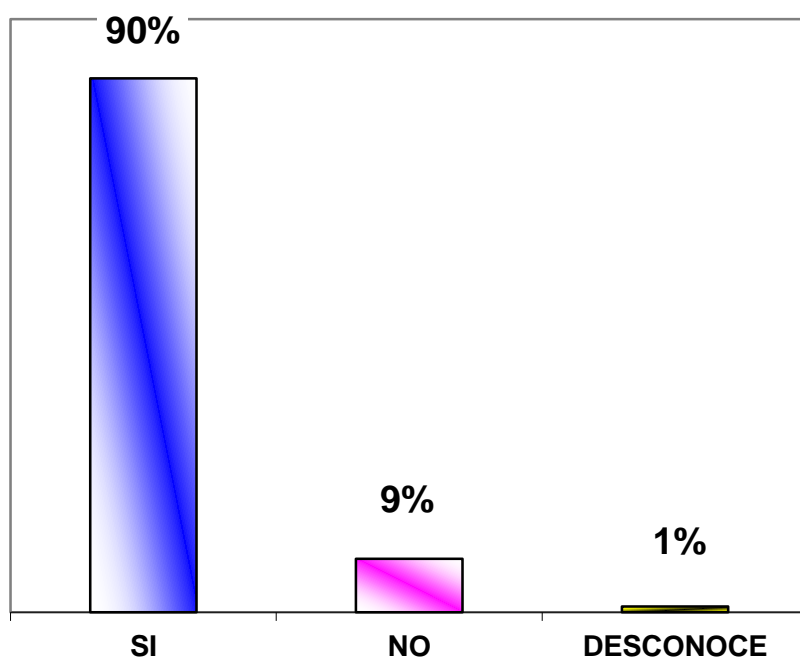
| <b>ALTERNATIVAS</b> | <b>fi</b>  | <b>%</b>    |
|---------------------|------------|-------------|
| a) Si               | 340        | 90          |
| b) No               | 34         | 9           |
| c) Desconoce        | 4          | 1           |
| <b>TOTAL</b>        | <b>378</b> | <b>100%</b> |

**INTERPRETACIÓN**

En cuanto a los alcances de la pregunta, los datos recopilados en la encuesta demuestran con claridad que el 90% de los Abogados del CAL considerados en el estudio, inclinaron su respuesta en la primera de las opciones, es decir reconocieron que en estos casos existe capacidad de las partes al momento de realizar el acto jurídico; mientras el 9% no estuvo de acuerdo y el 1% indicó desconocer, arribando al 100%.

Al interpretar los datos mostrados en la tabla y gráfico correspondiente, no cabe duda que al respecto los abogados tomados en cuenta, indicaron que debe existir capacidad de ejercicio entre las partes para realizar el acto jurídico que se pretende y así mismo establecer las cláusulas respectivas en los términos establecidos por ley.



**Gráfico No. 4*****CAPACIDAD DE LAS PARTES EN LA  
REALIZACIÓN DEL ACTO JURÍDICO***

**Fuente:** *Abogados hábiles del CAL. (Agosto – Octubre 2017).*

**Tabla N° 5**

**Existe verificación sobre la existencia del bien a nivel de la  
SUNARP.**

| <b>ALTERNATIVAS</b> | <b>fi</b>  | <b>%</b>    |
|---------------------|------------|-------------|
| a) Si               | 240        | 63          |
| b) No               | 102        | 27          |
| c) Desconoce        | 36         | 10          |
| <b>TOTAL</b>        | <b>378</b> | <b>100%</b> |

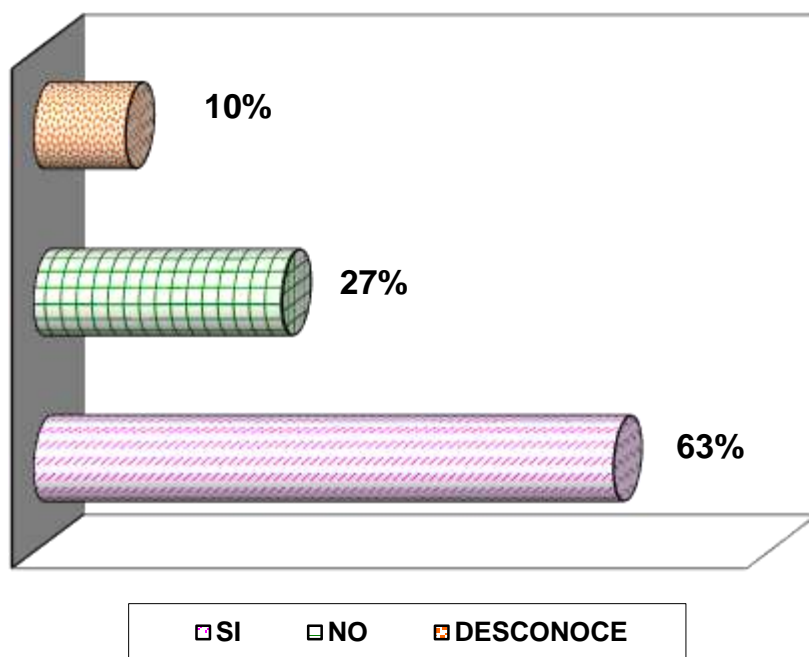
**INTERPRETACIÓN**

Revisando la información que se visualiza en la tabla y gráfico correspondiente, el 63% de los abogados tomados en cuenta en el estudio, fueron de la opinión que en este acto jurídico existe verificación sobre la existencia del bien a nivel de la SUNARP; sin embargo el 27% no compartieron las opiniones de los anteriores y el 10% señalaron desconocer, totalizando el 100%.

Observando la parte estadística de la pregunta, queda en claro que la mayoría de los operadores del derecho, lo justificaron expresando que efectivamente toda persona que va adquirir un bien inmueble, debe verificar la existencia de la inscripción con el número de partida del inmueble materia de transferencia en la SUNARP, a fin de advertir también si sobre el mismo no pesa ningún gravamen.

**Gráfico No. 5**

**EXISTE VERIFICACIÓN SOBRE LA EXISTENCIA  
DEL BIEN A NIVEL DE LA SUNARP**



**Fuente:** Abogados hábiles del CAL. (Agosto – Octubre 2017)

**Tabla N° 6**

**En la compraventa de bien ajeno, debe haber evidencia física del objeto jurídicamente posible.**

| <b>ALTERNATIVAS</b> | <b>fi</b>  | <b>%</b>    |
|---------------------|------------|-------------|
| a) Si               | 300        | 79          |
| b) No               | 66         | 18          |
| c) Desconoce        | 12         | 3           |
| <b>TOTAL</b>        | <b>378</b> | <b>100%</b> |

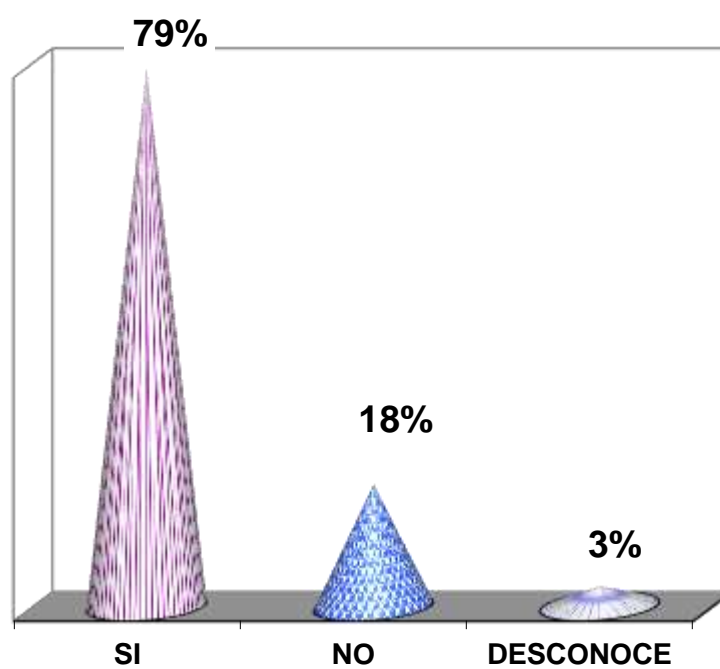
### **INTERPRETACIÓN**

Como parte del trabajo de campo los datos que se presentan en la tabla, destacan que el 79% de los abogados que fueron consultados en la pregunta, respondieron en la primera de las alternativas, es decir consideran que en el acto de la compraventa de bien ajeno si existe evidencia física del objeto jurídicamente posible; en cambio el 18% no compartieron estas apreciaciones y el 3% restante señalaron desconocer, sumando el 100%.

De lo expuesto anteriormente, no cabe duda que tal como se mencionó en preguntas anteriores, la mayoría de los encuestados, destacaron que de acuerdo al Art. 140 de la norma sustantiva vigente, se establece que debe existir la evidencia del objeto física y jurídicamente posible materia de transferencia, cumpliendo estrictamente los requisitos dentro de los límites que establece la ley.

**Gráfico No. 6**

**EN LA COMPRAVENTA DE BIEN AJENO, DEBE  
HABER EVIDENCIA FÍSICA DEL OBJETO  
JURÍDICAMENTE POSIBLE**



**Fuente:** Abogados hábiles del CAL. (Agosto – Octubre 2017)

**Tabla N° 7**

**En la compraventa de bien ajeno debe demostrarse la existencia de licitud en la validez del acto jurídico**

| <b>ALTERNATIVAS</b> | <b>fi</b>  | <b>%</b>    |
|---------------------|------------|-------------|
| a) Si               | 132        | 35          |
| b) No               | 236        | 62          |
| c) Desconoce        | 10         | 3           |
| <b>TOTAL</b>        | <b>378</b> | <b>100%</b> |

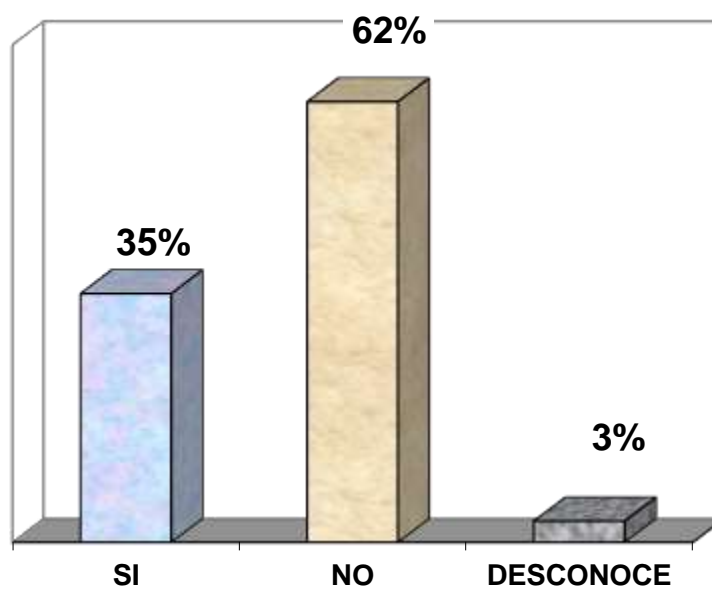
**INTERPRETACIÓN**

Los datos que se presentan en la tabla y parte gráfica de la pregunta, demuestran con claridad que el 62% de los encuestados respondieron en la segunda de las opciones en la interrogante, quienes destacan que en la compraventa de bien ajeno no es necesario demostrar la existencia de licitud en la validez del acto jurídico; en cambio el 35% fueron los únicos que respondieron afirmativamente y el 3% restante señalaron desconocer, arribando al 100%.

Las opiniones de los encuestados en su mayoría consideraron que al respecto en la compraventa de bien ajeno no es necesario demostrarse la existencia de licitud y por ende la validez del acto jurídico, basta que se cumpla con los elementos como son la existencia del bien o cosa física y jurídicamente posible, así como la aceptación, no siendo necesario por ello, probar la licitud del contrato, dado que el bien materia de venta no pertenece al vendedor al momento de la celebración del contrato.

**Gráfico No. 7**

**EN LA COMPRAVENTA DE BIEN AJENO DEBE  
DEMOSTRARSE LA EXISTENCIA DE LICITUD EN  
LA VALIDEZ DEL ACTO JURÍDICO**



**Fuente:** Abogados hábiles del CAL. (Agosto – Octubre 2017).

**Tabla N° 8****Consistencia jurídica en la compraventa de bien ajeno.**

| <b>ALTERNATIVAS</b> | <b>fi</b>  | <b>%</b>    |
|---------------------|------------|-------------|
| a) Si               | 270        | 71          |
| b) No               | 102        | 27          |
| c) Desconoce        | 6          | 2           |
| <b>TOTAL</b>        | <b>378</b> | <b>100%</b> |

**INTERPRETACIÓN**

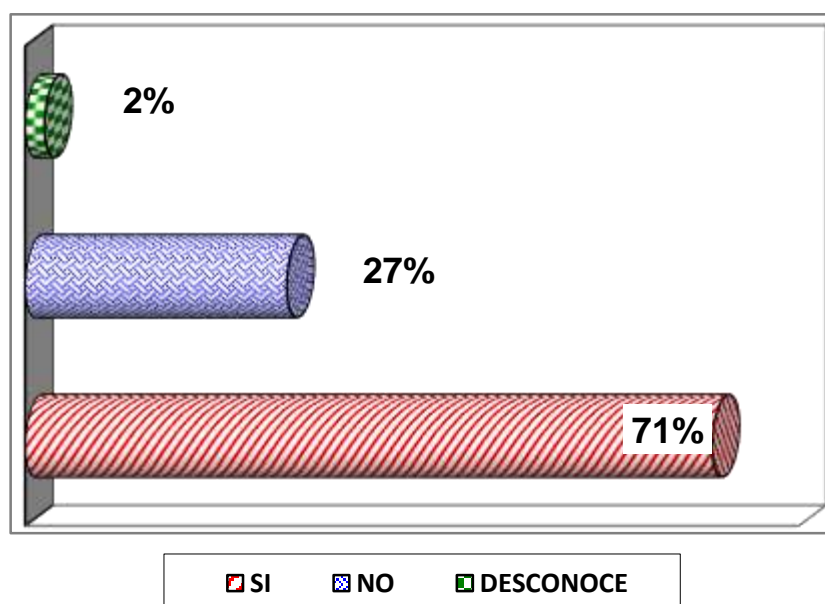
En cuanto a los datos que se muestran en la tabla y gráfico correspondiente, se encontró que el 71% de los Abogados hábiles del CAL, destacaron que no existe consistencia jurídica en la compraventa de bien ajeno; 27% fueron los únicos que respondieron afirmativamente y el 2% restante expresaron desconocer, llegando al 100% de la muestra.

Analizando la información comentada en líneas anteriores, encontramos que la mayoría de los abogados, inclinaron su respuesta en la primera de las alternativas, señalando que el contrato de compraventa como todos los contratos, es consensual que se celebra por el simple acuerdo entre las partes y por lo tanto no es necesario demostrar si existe la consistencia jurídica.



**Gráfico No. 8**

**CONSISTENCIA JURÍDICA EN LA  
COMPRVENTA DE BIEN AJENO**



**Fuente:** Abogados hábiles del CAL. (Agosto – Octubre 2017).

**Tabla N° 9**

**Esta figura jurídica evidencia respeto al principio de legalidad y legitimación.**

| <b>ALTERNATIVAS</b> | <b>fi</b>  | <b>%</b>    |
|---------------------|------------|-------------|
| a) Si               | 167        | 44          |
| b) No               | 190        | 50          |
| c) Desconoce        | 21         | 6           |
| <b>TOTAL</b>        | <b>378</b> | <b>100%</b> |

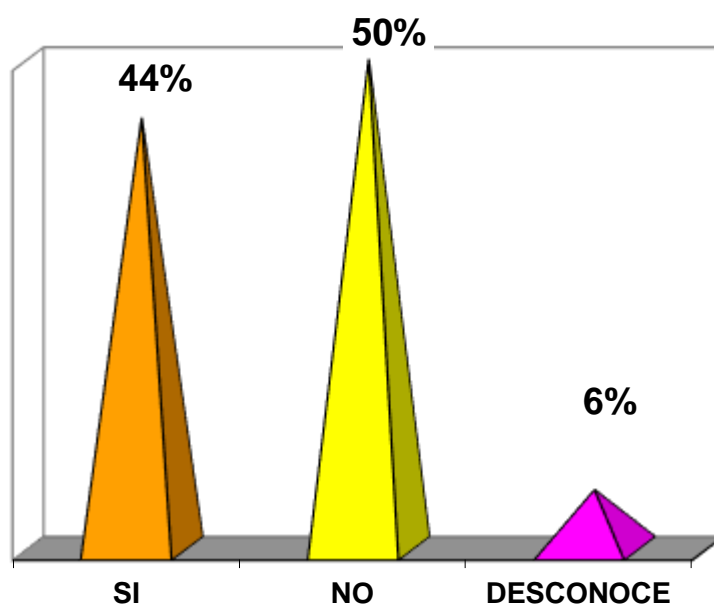
### **INTERPRETACIÓN**

Buscando clarificar esta problemática relacionada con esta figura jurídica, se evidencia que no existe respeto al principio de legalidad y legitimación por el 50% de los abogados que fueron consultados; sin embargo el 44% respondieron afirmativamente y el 6% complementario indicaron desconocer, totalizando el 100%.

La información recabada en la encuesta, demostró que casi la totalidad de los abogados tomados en cuenta en el estudio, expresaron que al respecto consideran que dicha figura jurídica no evidencia respeto alguno al principio de legalidad y legitimación, dado que indican que el contrato efectuado debe ser nulo, por tratarse de la compraventa de un bien que no lo pertenece.

**Gráfico No. 9**

***ESTA FIGURA JURÍDICA EVIDENCIA RESPETO  
AL PRINCIPIO DE LEGALIDAD Y  
LEGITIMACIÓN***



**Fuente:** *Abogados hábiles del CAL. (Agosto – Octubre 2017).*

**Tabla N° 10****Confianza y credibilidad en el acto jurídico realizado**

| <b>ALTERNATIVAS</b> | <b>fi</b>  | <b>%</b>    |
|---------------------|------------|-------------|
| a) Si               | 275        | 73          |
| b) No               | 68         | 18          |
| c) Desconoce        | 35         | 9           |
| <b>TOTAL</b>        | <b>378</b> | <b>100%</b> |

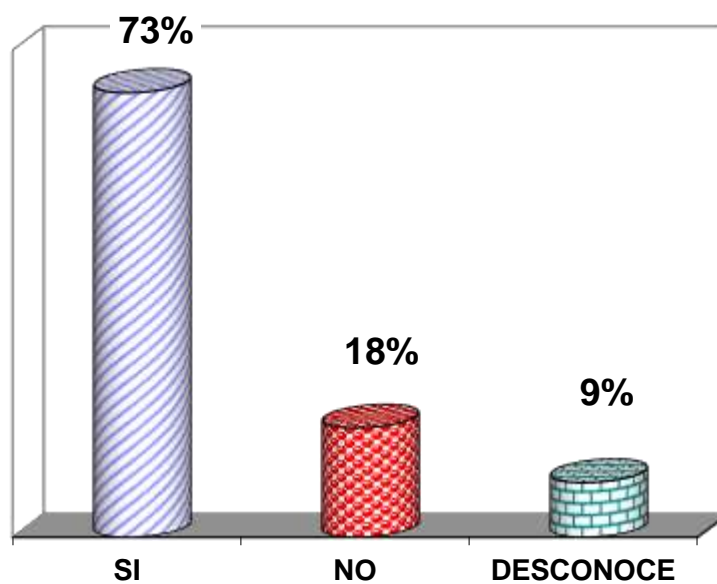
**INTERPRETACIÓN**

Observando los resultados que se presentan en la tabla y gráfico correspondiente, el 73% de los abogados que respondieron afirmativamente, lo justificaron señalando que en toda compraventa debe haber confianza y credibilidad como muestra que el acto jurídico se ha realizado conforme lo establece la ley; mientras el 18% no compartieron los puntos de vista de los anteriores y el 9% manifestaron desconocer, sumando el 100%.

La información comentada en el párrafo anterior, dejó en claro que la mayoría de los encuestados que se muestran en la tabla y gráfico correspondiente, indicaron que en efecto al conocer ambos contratantes que se trata de la compraventa de bien ajeno, no es necesario demostrar confianza y credibilidad para realizar dicho acto jurídico, toda vez que el mismo reúne las condiciones necesarias.

**Gráfico No. 10**

**CONFIANZA Y CREDIBILIDAD EN EL ACTO  
JURÍDICO REALIZADO**



**Fuente:** Abogados hábiles del CAL. (Agosto – Octubre 2017).

**Tabla N° 11**

**La seguridad jurídica demuestra la existencia de libertad y garantías que tiene la persona humana.**

| <b>ALTERNATIVAS</b> | <b>fi</b>  | <b>%</b>    |
|---------------------|------------|-------------|
| a) Si               | 200        | 53          |
| b) No               | 170        | 45          |
| c) Desconoce        | 8          | 2           |
| <b>TOTAL</b>        | <b>378</b> | <b>100%</b> |

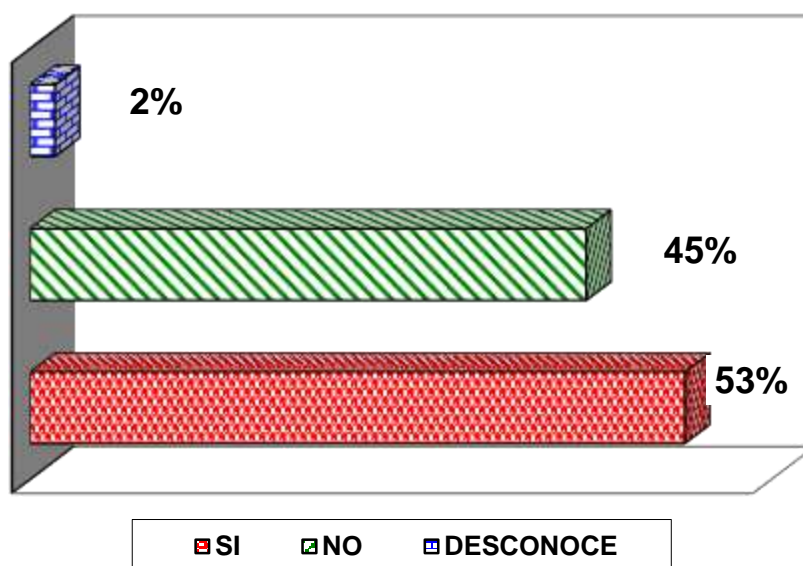
### **INTERPRETACIÓN**

Revisando la información en la tabla y gráfico correspondiente, encontramos que el 53% de los abogados que respondieron afirmativamente, consideran que la seguridad jurídica demuestra que existe libertad y garantías a favor de la persona humana; sin embargo el 45% manifestaron todo lo contrario y el 2% indicaron desconocer, arribando al 100%.

Al interpretar la información podemos apreciar que efectivamente la mayoría de los encuestados indicaron que efectivamente si se demuestra la existencia de seguridad jurídica y libertad que garantiza a la persona humana, para realizar esta clase de contratos, que traen posteriormente problemas acreditándose solo la relación jurídica entre la persona y la cosa porque un derecho recae sobre la otra.

**Gráfico No. 11**

**LA SEGURIDAD JURÍDICA DEMUESTRA LA  
EXISTENCIA DE LIBERTAD Y GARANTÍAS QUE  
TIENE LA PERSONA HUMANA**



**Fuente:** Abogados hábiles del CAL. (Agosto – Octubre 2017).

**Tabla N° 12****Estabilidad y tranquilidad garantizada con este acto jurídico.**

| <b>ALTERNATIVAS</b> | <b>fi</b>  | <b>%</b>    |
|---------------------|------------|-------------|
| a) Si               | 170        | 45          |
| b) No               | 200        | 53          |
| c) Desconoce        | 8          | 2           |
| <b>TOTAL</b>        | <b>378</b> | <b>100%</b> |

**INTERPRETACIÓN**

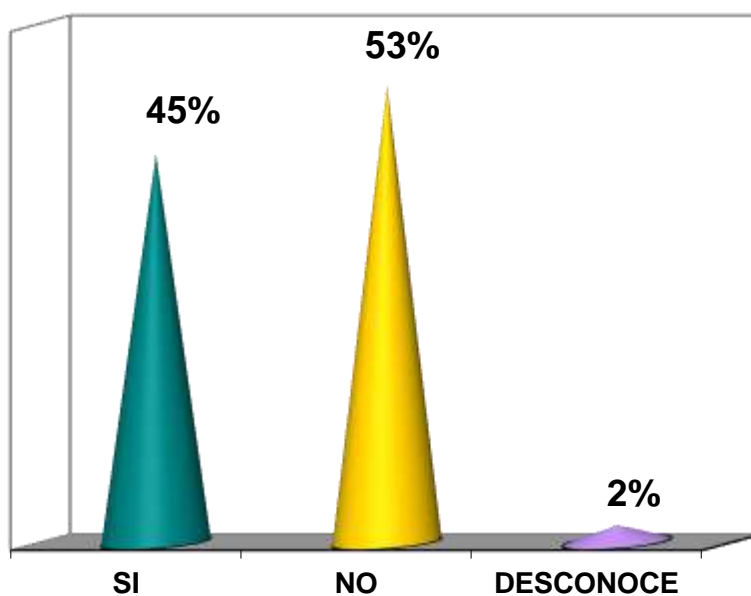
Los resultados obtenidos tanto en la información estadística y parte gráfica de la pregunta, dejaron en claro que el 53% de los encuestados, refirieron que no existe estabilidad jurídica y tranquilidad garantizada con este acto jurídico; en cambio el 45% respondieron afirmativamente y el 2% restante señalaron desconocer, llegando al 100%.

En base a la información comentada en la interrogante, se desprende como parte de la interpretación de los resultados que los abogados eligieron la segunda de las opciones, justificándolo que al respecto consideran que al tratarse de la adquisición de un bien ajeno, no existirá la estabilidad y tranquilidad correspondiente en el acto jurídico; no obstante que ambas partes consideran el contrato de carácter consensual.



**Gráfico No. 12**

***ESTABILIDAD Y TRANQUILIDAD  
GARANTIZADA CON ESTE ACTO JURÍDICO***



**Fuente:** *Abogados hábiles del CAL. (Agosto – Octubre 2017).*

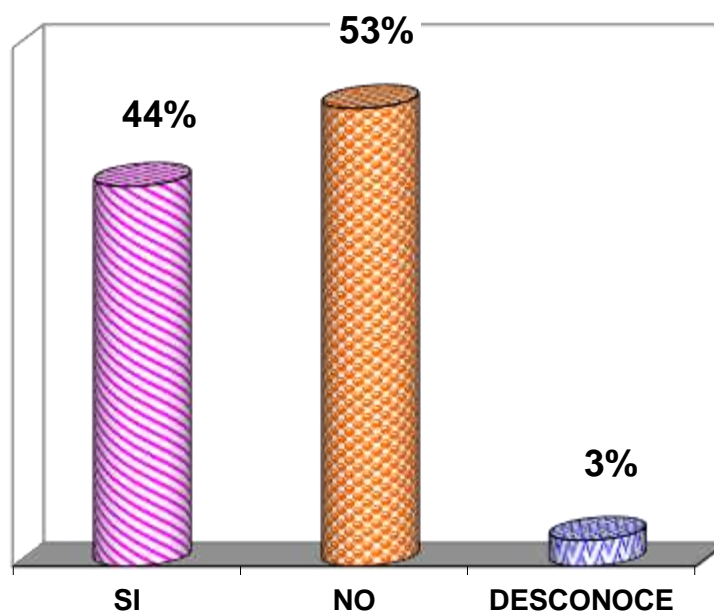
**Tabla N° 13****Garantías sobre la seguridad jurídica reconocida en la ley.**

| <b>ALTERNATIVAS</b> | <b>fi</b>  | <b>%</b>    |
|---------------------|------------|-------------|
| a) Si               | 168        | 44          |
| b) No               | 200        | 53          |
| c) Desconoce        | 10         | 3           |
| <b>TOTAL</b>        | <b>378</b> | <b>100%</b> |

**INTERPRETACIÓN**

Al observar la información en la tabla y parte gráfica de la pregunta, se aprecia que el 53% de los consultados, consideran que no existen garantías sobre la seguridad jurídica en el acto jurídico de la compraventa de bien ajeno y lo cual es concordante con lo señalado en la ley; sin embargo el 44% respondieron afirmativamente y el 3% complementario indicaron desconocer, totalizando el 100%.

Analizando la información considerada en el párrafo anterior, se encuentra que la mayoría de los abogados tomados en cuenta en el estudio, consideran que no existen garantías sobre la seguridad jurídica reconocida en la ley; no obstante que la propiedad es un poder jurídico, el cual permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar el bien, y debe ejercerse en armonía con el interés social.

**Gráfico No. 13*****GARANTÍAS SOBRE LA SEGURIDAD JURÍDICA  
RECONOCIDA EN LA LEY***

**Fuente:** *Abogados hábiles del CAL. (Agosto – Octubre 2017).*

**Tabla N° 14**

**Existen garantías relacionadas con la vigencia auténtica de la ley.**

| <b>ALTERNATIVAS</b> | <b>fi</b>  | <b>%</b>    |
|---------------------|------------|-------------|
| a) Si               | 266        | 70          |
| b) No               | 100        | 27          |
| c) Desconoce        | 12         | 3           |
| <b>TOTAL</b>        | <b>378</b> | <b>100%</b> |

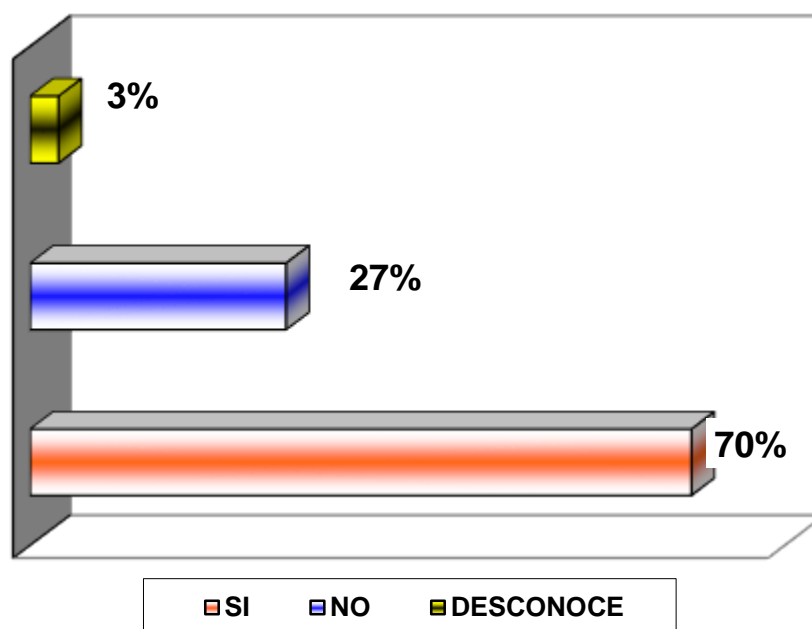
### **INTERPRETACIÓN**

Los datos encontrados en la encuesta, dejaron en claro que el 70% de los Abogados hábiles del CAL, que existen garantías en el país relacionadas con la vigencia auténtica de la ley; en cambio el 27% expresaron que no compartían las apreciaciones de la mayoría y el 3% expresaron desconocer, sumando el 100%.

Los datos obtenidos en la pregunta, se aprecia que si existen garantías relacionadas con la vigencia auténtica de la ley, en razón que la normatividad relacionada con el tema así lo demuestra y que además está garantizado en el ordenamiento jurídico y está respaldado en la legislación civil, donde se contempla lo vinculado con la compraventa de bien ajeno; de lo cual se desprende, que la seguridad jurídica así lo garantiza.

**Gráfico No. 14**

**EXISTEN GARANTÍAS RELACIONADAS CON LA  
VIGENCIA AUTÉNTICA DE LA LEY**



**Fuente:** Abogados hábiles del CAL. (Agosto – Octubre 2017).

**Tabla N° 15**

**Existe respeto a la normatividad vigente en la Legislación Civil  
Peruana.**

| <b>ALTERNATIVAS</b> | <b>fi</b>  | <b>%</b>    |
|---------------------|------------|-------------|
| a) Si               | 206        | 55          |
| b) No               | 137        | 36          |
| c) Desconoce        | 35         | 9           |
| <b>TOTAL</b>        | <b>378</b> | <b>100%</b> |

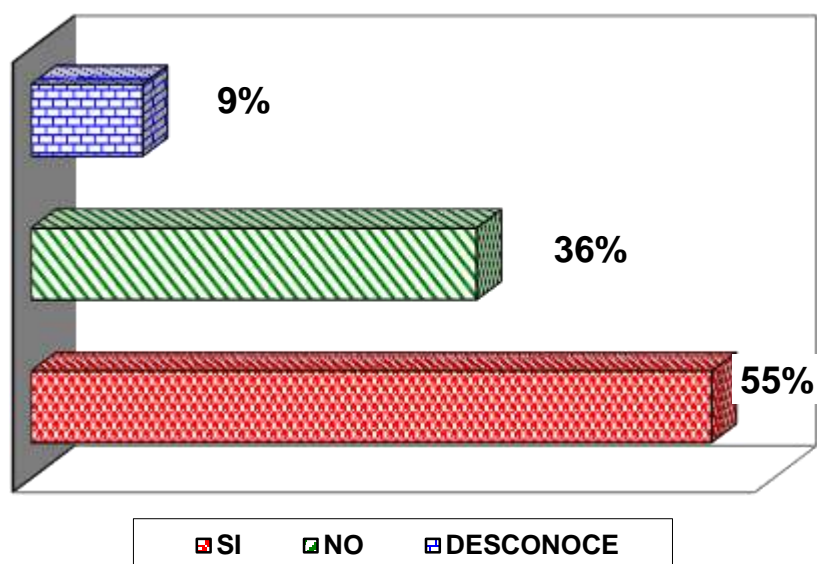
**INTERPRETACIÓN**

Al revisar la información que nos muestra la tabla, podemos señalar que el 55% de los Abogados inclinaron su respuesta en la primera de las opciones, es decir reconocieron que en el país existe respeto a la normatividad vigente establecida en la legislación civil; pero sin embargo el 36% discreparon de lo señalado por los anteriores y el 9% restante expresaron desconocer, totalizando el 100%.

Analizando la información que se ha comentado en líneas anteriores, podemos señalar que tal como se menciona en la interrogante y respaldado por la información que se visualiza en la tabla y gráfico correspondiente, encontramos que tanto los abogados que opinaron al respecto y en la legislación peruana señalan que prevalece la pirámide de Kelsen y por ende el respeto a la normatividad vigente establecida tanto en la Constitución como en la legislación civil, de lo cual se desprende que el tema en referencia, cuenta con las garantías establecidas en el espíritu de la ley.

**Gráfico No. 15**

**EXISTE RESPETO A LA NORMATIVIDAD  
VIGENTE EN LA LEGISLACIÓN CIVIL PERUANA**



**Fuente:** Abogados hábiles del CAL. (Agosto – Octubre 2017).

**Tabla N° 16****Existe seguridad jurídica en el país.**

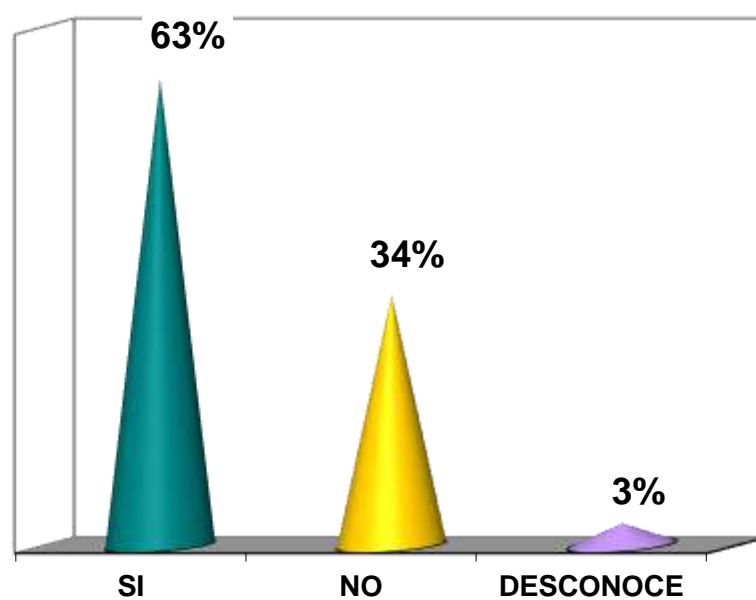
| <b>ALTERNATIVAS</b> | <b>fi</b>  | <b>%</b>    |
|---------------------|------------|-------------|
| a) Si               | 240        | 63          |
| b) No               | 127        | 34          |
| c) Desconoce        | 11         | 3           |
| <b>TOTAL</b>        | <b>378</b> | <b>100%</b> |

**INTERPRETACIÓN**

Observando la información estadística y gráfica que nos muestra la interrogante, podemos señalar el 63% de los Abogados hábiles del CAL, fueron de la opinión que en el país existe seguridad jurídica; sin embargo el 34% manifestaron su disconformidad con lo indicado por el grupo anterior y el 3% complementario refirieron desconocer, llegando así al 100%.

Es evidente que si observamos los datos mostrados en la parte estadística y en el gráfico correspondiente, podemos indicar que efectivamente en el Perú existe un ordenamiento jurídico y desde luego la seguridad correspondiente, lo cual está demostrado con las inversiones que actualmente se llevan a cabo y es reflejo de lo sucedido en años anteriores; sin embargo, un porcentaje significativo de los abogados tuvieron otros puntos de vista respecto a dicha interrogante.



**Gráfico No. 16*****EXISTE SEGURIDAD JURÍDICA EN EL PAÍS***

**Fuente:** *Abogados hábiles del CAL. (Agosto – Octubre 2017)*

## 4.2. CONTRASTACIÓN DE HIPÓTESIS

La estadística de prueba a utilizar para probar las hipótesis propuestas fue la prueba ji cuadrado en razón que las variables son de tipo cualitativo y medidos nominalmente.

### Hipótesis a:

$H_0$ : La formalidad establecida en el contrato de compraventa, no influye significativamente en el respeto al principio de legalidad y legitimación.

$H_1$ : La formalidad establecida en el contrato de compraventa, influye significativamente en el respeto al principio de legalidad y legitimación.

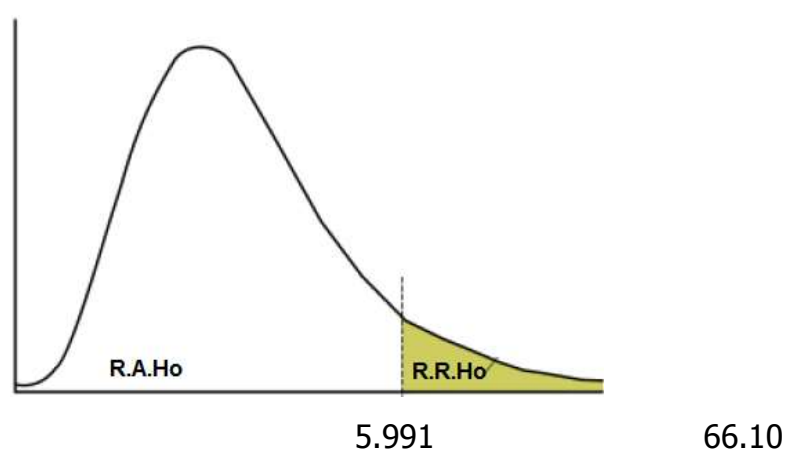
| Existe formalidad<br>en el contrato de<br>compraventa | Respeto al principio de legalidad<br>y legitimación |            |           | Total      |
|---|---|------------|-----------|------------|
|   | Si  | No         | Desconoce |            |
| Si  | 114   | 52         | 4         | <b>170</b> |
| No  | 53  | 138        | 9         | <b>200</b> |
| Desconoce   | 0   | 0          | 8         | <b>8</b>   |
| <b>Total</b>  | <b>167</b>  | <b>190</b> | <b>21</b> | <b>378</b> |

Para rechazar hipótesis nula ( $H_0$ ), el valor calculado de  $\chi^2$  debe ser mayor o igual a 5.991, este valor se obtiene cuando  $\chi^2$  sigue una distribución aproximada de ji-cuadrada con  $(2-1)(3-1) = 2$  grados de libertad y un nivel de significancia de 0.05.

Entonces, al reemplazar los datos en la estadística de prueba, se tiene:

$$\chi^2 = \sum_{i=1}^m \sum_{j=1}^n \frac{(O_{ij} - E_{ij})^2}{E_{ij}} = 66.10$$

El valor obtenido se ubica en el gráfico:



Como  $66.10 > 5.991$ , se rechaza  $H_0$ . Por lo tanto, se concluye que la formalidad establecida en el contrato de compraventa, influye significativamente en el respeto al principio de legalidad y legitimación.

### **Hipótesis b:**

$H_0$ : La garantía de manifestación de voluntad entre las partes, no influye significativamente en la confianza y credibilidad en el acto jurídico.

$H_1$ : La garantía de manifestación de voluntad entre las partes, influye significativamente en la confianza y credibilidad en el acto jurídico.

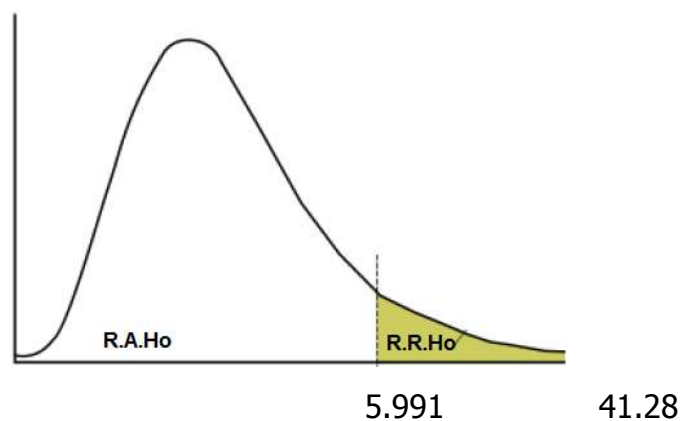
| Existe voluntad<br>entre las partes | Garantiza la confianza y<br>credibilidad |           |           | Total      |
|-------------------------------------|--|-----------|-----------|------------|
|                                     | Si                                       | No        | Desconoce |            |
| Si                                  | 176                                      | 20        | 8         | <b>204</b> |
| No                                  | 99                                       | 48        | 23        | <b>170</b> |
| Desconoce                           | 0  | 0         | 4         | <b>4</b>   |
| <b>Total</b>                        | <b>275</b>                               | <b>68</b> | <b>35</b> | <b>378</b> |

Para rechazar hipótesis nula ( $H_0$ ), el valor calculado de  $\chi^2$  debe ser mayor o igual a 5.991, este valor se obtiene cuando  $\chi^2$  sigue una distribución aproximada de ji-cuadrada con  $(2-1)(3-1) = 2$  grados de libertad y un nivel de significancia de 0.05.

Entonces, al reemplazar los datos en la estadística de prueba, se tiene:

$$\chi^2 = \sum_{i=1}^m \sum_{j=1}^n \frac{(O_{ij} - E_{ij})^2}{E_{ij}} = 41.28$$

El valor obtenido se ubica en el gráfico:



Como  $41.28 > 5.991$ , se rechaza  $H_0$ . Por lo tanto, se concluye que la garantía de manifestación de voluntad entre las partes, influye significativamente en la confianza y credibilidad en el acto jurídico.

### Hipótesis c:

$H_0$ : La realización del acto jurídico sobre el bien de compra pactado, no influye significativamente en la existencia de libertad y garantías que tiene la persona humana.

$H_1$ : La realización del acto jurídico sobre el bien de compra pactado, influye significativamente en la existencia de libertad y garantías que tiene la persona humana.

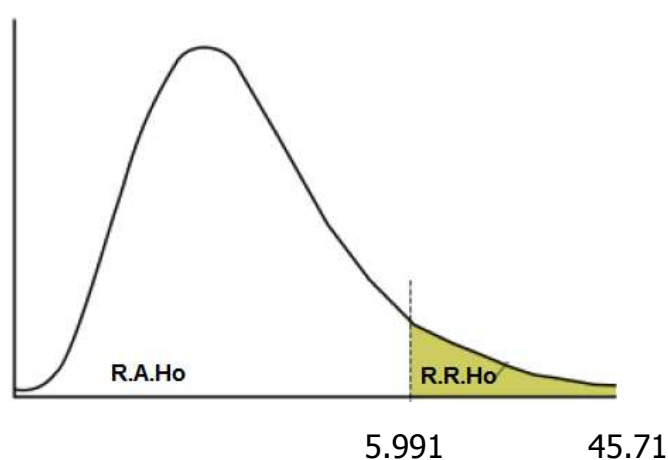
| Realiza el acto<br>jurídico sobre el bien<br>de compra pactado | Existe libertad y garantías |            |               | Total      |
|--|-----------------------------|------------|---------------|------------|
|  | Si                          | No         | Desconoc<br>e |            |
| Si   | 171                         | 101        | 1             | <b>273</b> |
| No   | 29                          | 69         | 5             | <b>103</b> |
| Desconoce  | 0                           | 0          | 2             | <b>2</b>   |
| <b>Total</b>   | <b>200</b>                  | <b>170</b> | <b>8</b>      | <b>378</b> |

Para rechazar hipótesis nula ( $H_0$ ), el valor calculado de  $\chi^2$  debe ser mayor o igual a 5.991, este valor se obtiene cuando  $\chi^2$  sigue una distribución aproximada de ji-cuadrada con  $(2-1)(3-1) = 2$  grados de libertad y un nivel de significancia de 0.05.

Entonces, al reemplazar los datos en la estadística de prueba, se tiene:

$$\chi^2 = \sum_{i=1}^m \sum_{j=1}^n \frac{(O_{ij} - E_{ij})^2}{E_{ij}} = 45.71$$

El valor obtenido se ubica en el gráfico:



Como  $45.71 > 5.991$ , se rechaza  $H_0$ . Por lo tanto, que la realización del acto jurídico sobre el bien de compra pactado, influye significativamente en la existencia de libertad y garantías que tiene la persona humana.

### **Hipótesis d:**

$H_0$ : La capacidad de las partes en la realización del acto jurídico, no influye significativamente en la estabilidad y tranquilidad garantizadas en el acto jurídico.

H<sub>1</sub>: La capacidad de las partes en la realización del acto jurídico, influye significativamente en la estabilidad y tranquilidad garantizadas en el acto jurídico.

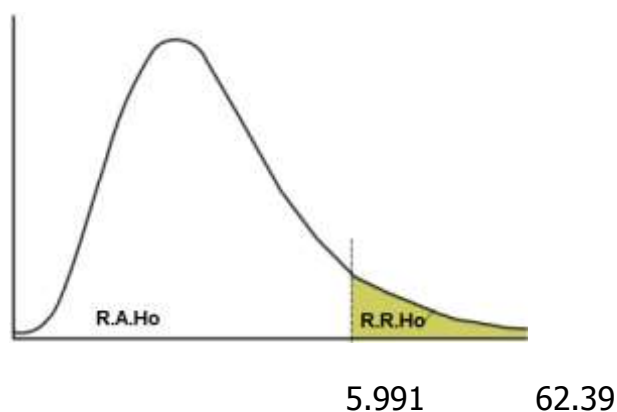
| Existe capacidad de las partes en la realización del acto jurídico | Existe estabilidad y tranquilidad |            |           | Total      |
|--|-----------------------------------|------------|-----------|------------|
|  | Si                                | No         | Desconoce |            |
| Si   | 164                               | 175        | 1         | <b>340</b> |
| No   | 6                                 | 25         | 3         | <b>34</b>  |
| Desconoce  | 0                                 | 0          | 4         | <b>4</b>   |
| <b>Total</b>   | <b>170</b>                        | <b>200</b> | <b>8</b>  | <b>378</b> |

Para rechazar la hipótesis nula (H<sub>0</sub>), el valor calculado de  $\chi^2$  sigue una distribución aproximada de ji-cuadrada igual a 5.991, este valor se obtiene después de que la última fila se ha combinado con la segunda, en virtud que las frecuencias esperadas son menores a cinco, convirtiéndose en una tabla (2-1) (3-1) = 2 grados de libertad y un nivel de significancia de 0.05.

Entonces, al reemplazar los datos en la estadística de prueba, se tiene:

$$\chi^2 = \sum_{i=1}^m \sum_{j=1}^n \frac{(O_{ij} - E_{ij})^2}{E_{ij}} = 62.39$$

El valor obtenido se ubica en el gráfico:



Como  $62.39 > 5.991$ , se rechaza  $H_0$ . Por lo tanto, se concluye que, la capacidad de las partes en la realización del acto jurídico, influye significativamente en la estabilidad y tranquilidad garantizada en el acto jurídico.

### Hipótesis e:

$H_0$ : La verificación sobre la existencia del bien en la SUNARP, no influye significativamente en las garantías sobre la seguridad jurídica reconocida en la ley.

$H_1$ : La verificación sobre la existencia del bien en la SUNARP, influye significativamente en las garantías sobre la seguridad jurídica reconocida en la ley.

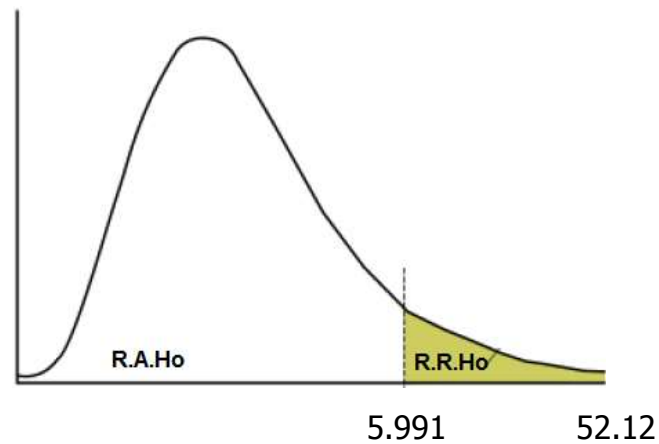
| Verifica la existencia del bien en la SUNARP | Existe garantías sobre la seguridad jurídica |            |           | Total      |
|--|--|------------|-----------|------------|
|  | Si   | No         | Desconoce |            |
| Si   | 138  | 101        | 1         | <b>240</b> |
| No   | 25   | 76         | 1         | <b>102</b> |
| Desconoce                                    | 5  | 23         | 8         | <b>36</b>  |
| <b>Total</b>                                 | <b>168</b>                                   | <b>200</b> | <b>10</b> | <b>378</b> |

Para rechazar la hipótesis nula ( $H_0$ ), el valor calculado de  $\chi^2$  sigue una distribución aproximada de ji-cuadrada igual a 5.991, este valor se obtiene después de que la última fila se ha combinado con la segunda, en virtud que las frecuencias esperadas son menores a cinco, convirtiéndose en una tabla  $(2-1) (3-1) = 2$  grados de libertad y un nivel de significancia de 0.05. Entonces, al reemplazar los datos en la estadística de prueba, se tiene:



$$\chi^2 = \sum_{i=1}^m \sum_{j=1}^n \frac{(O_{ij} - E_{ij})^2}{E_{ij}} = 52.12$$

El valor obtenido se ubica en el gráfico:



Como  $52.12 > 5.991$ , se rechaza  $H_0$ . Por lo tanto, se concluye que la verificación sobre la existencia del bien en la SUNARP, influye significativamente en las garantías sobre la seguridad jurídica reconocida en la ley.

### **Hipótesis f:**

$H_0$ : La evidencia física del objeto jurídicamente posible, no influye significativamente en la existencia de garantías sobre la vigencia auténtica de la ley.

$H_1$ : La evidencia física del objeto jurídicamente posible, influye significativamente en la existencia de garantías sobre la vigencia auténtica de la ley.

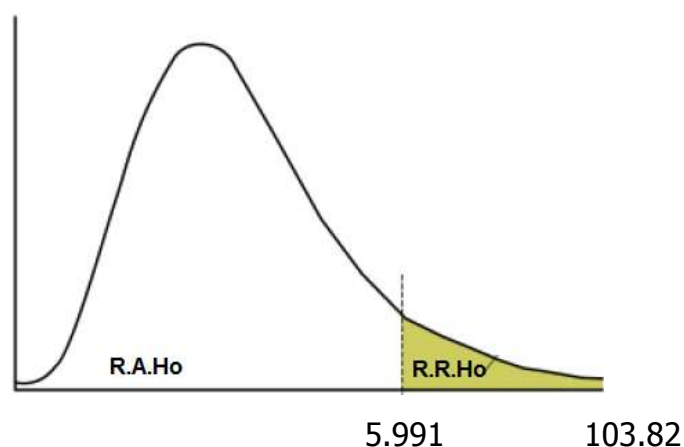
| Existe evidencia física del objeto jurídicamente posible | Existe vigencia auténtica de la ley |            |           | Total      |
|--|-------------------------------------|------------|-----------|------------|
|  | Si                                  | No         | Desconoce |            |
| Si   | 247                                 | 53         | 0         | <b>300</b> |
| No   | 19                                  | 47         | 0         | <b>66</b>  |
| Desconoce  | 0                                   | 0          | 12        | <b>12</b>  |
| <b>Total</b>   | <b>266</b>                          | <b>100</b> | <b>12</b> | <b>378</b> |

Para rechazar la hipótesis nula ( $H_0$ ), el valor calculado de  $\chi^2$  sigue una distribución aproximada de ji-cuadrada igual a 5.991, este valor se obtiene después de que la última columna se ha combinado con la segunda, en virtud que las frecuencias esperadas son menores a cinco, convirtiéndose en una tabla (3-1) (2-1) = 2 grados de libertad y un nivel de significancia de 0.05.

Entonces, al reemplazar los datos en la estadística de prueba, se tiene:

$$\chi^2 = \sum_{i=1}^m \sum_{j=1}^n \frac{(O_{ij} - E_{ij})^2}{E_{ij}} = 103.82$$

El valor obtenido se ubica en el gráfico:



Como  $103.82 > 5.991$ , se rechaza  $H_0$ . Por lo tanto, se concluye que la evidencia física del objeto jurídicamente posible, influye significativamente en la existencia de garantías sobre la vigencia auténtica de la ley.

### Hipótesis g:

$H_0$ : La existencia de licitud en la validez del acto jurídico, no influye significativamente en el respeto a la normatividad vigente en la Legislación Civil Peruana.

$H_1$ : La existencia de licitud en la validez del acto jurídico, influye significativamente en el respeto a la normatividad vigente en la Legislación Civil Peruana.

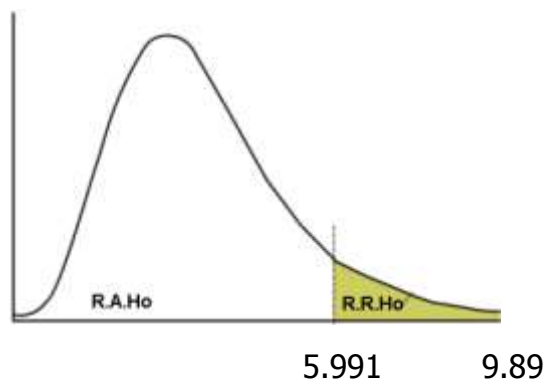
| Existe licitud en la validez del acto jurídico | Respeta la normatividad vigente |            |           | Total      |
|--|---------------------------------|------------|-----------|------------|
|  | Si                              | No         | Desconoce |            |
| Si   | 80                              | 48         | 4         | <b>132</b> |
| No   | 126                             | 89         | 21        | <b>236</b> |
| Desconoce                                      | 0                               | 0          | 10        | <b>10</b>  |
| <b>Total</b>                                   | <b>206</b>                      | <b>137</b> | <b>35</b> | <b>378</b> |

Para rechazar la hipótesis nula ( $H_0$ ), el valor calculado de  $\chi^2$  sigue una distribución aproximada de ji-cuadrada igual a 5.991, este valor se obtiene después de que la última fila se ha combinado con la segunda, en virtud que las frecuencias esperadas son menores a cinco, convirtiéndose en una tabla  $(2-1) (3-1) = 2$  grados de libertad y un nivel de significancia de 0.05.

Entonces, al reemplazar los datos en la estadística de prueba, se tiene:

$$\chi^2 = \sum_{i=1}^m \sum_{j=1}^n \frac{(O_{ij} - E_{ij})^2}{E_{ij}} = 9.89$$

El valor obtenido se ubica en el gráfico:



Como  $9.89 > 5.991$ , se rechaza  $H_0$ . Por lo tanto, se concluye que la existencia de licitud en la validez del acto jurídico, influye significativamente en el respeto a la normatividad vigente en la Legislación Civil Peruana.

### **Hipótesis General:**

$H_0$ : La compraventa de bien ajeno, no influye significativamente en la seguridad jurídica existente en la Legislación Civil Peruana.

$H_1$ : La compraventa de bien ajeno, influye significativamente en la seguridad jurídica existente en la Legislación Civil Peruana.

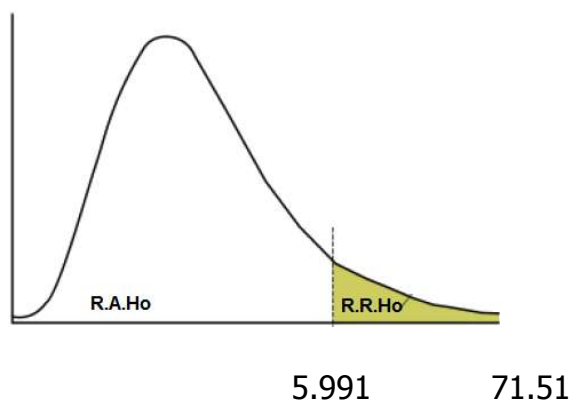
| Existe compraventa<br>de bien ajeno | Existe seguridad jurídica |            |           | Total      |
|-------------------------------------|---------------------------|------------|-----------|------------|
|                                     | Si                        | No         | Desconoce |            |
| Si                                  | 30                        | 68         | 4         | <b>102</b> |
| No                                  | 210                       | 59         | 1         | <b>270</b> |
| Desconoce                           | 0                         | 0          | 6         | <b>6</b>   |
| <b>Total</b>                        | <b>240</b>                | <b>127</b> | <b>11</b> | <b>378</b> |

Para rechazar la hipótesis nula ( $H_0$ ), el valor calculado de  $\chi^2$  sigue una distribución aproximada de ji-cuadrada igual a 5.991, este valor se obtiene después de que la última fila se ha combinado con la segunda, en virtud que las frecuencias esperadas son menores a cinco, convirtiéndose en una tabla (2-1) (3-1) = 2 grados de libertad y un nivel de significancia de 0.05.

Entonces, al reemplazar los datos en la estadística de prueba, se tiene:

$$\chi^2 = \sum_{i=1}^m \sum_{j=1}^n \frac{(O_{ij} - E_{ij})^2}{E_{ij}} = 71.51$$

El valor obtenido se ubica en el gráfico:



Como  $71.51 > 5.991$ , se rechaza  $H_0$ . Por lo tanto, se concluye que la compraventa de bien ajeno, influye significativamente en la seguridad jurídica existente en la Legislación Civil Peruana.

### 4.3. DISCUSIÓN

Con relación al tema de investigación el autor **MOSQUEIRA MEDINA, Edgardo** la posibilidad de que se pueda celebrar válida y eficazmente un contrato de compraventa en el cual el bien materia de la venta no pertenece al vendedor al momento de la celebración del contrato, constituye lo que en la doctrina se ha venido a denominar el problema de "La venta de cosa o bien ajeno", el cual representa un tema polémico para aquélla, en la medida que ha generado diversas y encontradas posiciones. Ciertos sistemas jurídicos aceptaron la posibilidad de celebrar válidamente contratos de venta de bienes ajenos, mientras que otros proscribieron su validez.<sup>70</sup>

Es evidente que al tratar las figuras jurídicas de compraventa y seguridad jurídica, los diferentes especialistas que han escrito al respecto, han clarificado mediante sus aportes la importancia que tiene cada una de ellas; sin embargo como parte de la contrastación teórica de los contenidos, se desprende en la parte de su análisis que es una temática demasiado polémica, toda vez que de no cumplirse dentro de los alcances de las mismas, puede convertirse en estafas inmobiliarias, estelionato y en otros ilícitos penales.

Por otra parte, en el trabajo de campo llevado a cabo con operadores del derecho, quienes son conocedores de esta problemática, facilitaron una mayor interpretación de los alcances que tiene la compraventa de bien ajeno; así como también, que al respecto, la normatividad que se ha implementado pese a ser de utilidad, se requiere que el legislador, con el fin de acercarla más al ciudadano, busque mayor claridad; hechos que al no

---

<sup>70</sup> MOSQUEIRA MEDINA, Edgardo. **LA VENTA DE BIEN AJENO EN EL CÓDIGO CIVIL PERUANO**, p. 74.

dudarlo evitaría esta clase de problemas como es el de la presente materia de investigación y desde luego, incidiría en la percepción que en el país existe una limitada seguridad jurídica.

Finalmente, tal como se ha planteado en el estudio, queda demostrada la hipótesis de la investigación que se ha formulado, en el sentido que la compraventa de bien ajeno, influye directamente en la seguridad jurídica existente en la Legislación Civil Peruana, de lo cual se desprende, que el tema en referencia es de actualidad vigente, la misma que debe ser conocida a plenitud por estudiantes de pre y posgrado, entre otros.

## **CAPÍTULO V**

### **CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

#### **5.1 CONCLUSIONES**

- 5.1.1** Los datos obtenidos como producto del estudio permitieron establecer que la formalidad establecida en el contrato de compraventa, influye significativamente en el respeto al principio de legalidad y legitimación.
  
- 5.1.2** Los datos obtenidos y posteriormente puestos a prueba permitieron establecer que la garantía de manifestación de voluntad entre las partes, influye significativamente en la confianza y credibilidad en el acto jurídico.



- 5.1.3** Los datos obtenidos permitieron precisar que la realización del acto jurídico sobre el bien de compra pactado, influye significativamente en la existencia de libertad y garantías que tiene la persona humana.
- 5.1.4** Se ha establecido que la capacidad de las partes en la realización del acto jurídico, influye significativamente en la estabilidad y tranquilidad garantizadas en el acto jurídico.
- 5.1.5** Los datos obtenidos y posteriormente contrastados permitieron precisar que la verificación sobre la existencia del bien en la SUNARP, influye significativamente en las garantías sobre la seguridad jurídica reconocida en la ley.
- 5.1.6** Se ha demostrado, como producto de la contrastación de hipótesis que, la evidencia física del objeto jurídicamente posible, influye significativamente en la existencia de garantías sobre la vigencia auténtica de la ley.
- 5.1.7** Se ha establecido, como producto de la contrastación de hipótesis que, la existencia de licitud en la validez del acto jurídico, influye significativamente en el respeto a la normatividad vigente en la Legislación Civil Peruana.
- 5.1.8** En conclusión, los datos contrastados permitieron determinar que la compraventa de bien ajeno, influye significativamente en la seguridad jurídica existente en la Legislación Civil Peruana.

## **5.2 RECOMENDACIONES**

- 5.2.1** Se hace necesario que en relación a la figura jurídica de la compraventa de bien ajeno, pueda realizarse siempre y cuando esté acorde con el sistema de transferencia inmobiliario, con el fin que no se incurra en el ilícito penal del estelionato y evitar de esta manera la recarga procesal.
- 5.2.2** Es conveniente que ante la figura jurídica de la compraventa de bien ajeno, donde la legislación requiere mayor entendimiento y claridad por parte de los justiciables, es necesario que el espíritu de la misma sea entendible por quienes administran justicia, los operadores del derecho y la ciudadanía, con el fin que este acto jurídico no se convierta posteriormente en ilícitos penales por su limitada interpretación.
- 5.2.3** Tratándose de la compraventa inmobiliaria, esta debe observar una serie de formalidades conforme a los principios de Seguridad jurídica y el de prelación de inscripción mal llamada como publicidad registral (artículos 1135 en concordancia con el art. 2014 de nuestro Código Civil). En tal sentido debe modificarse el Código Civil respecto a la compraventa inmobiliaria previendo requisitos sine qua non que lo configuren como un contrato *ad solemnitatem*; de este modo se evitaría figuras como la materia de discusión.
- 5.2.4** Si bien existe seguridad jurídica en la realización de actos contractuales, es importante que la figura jurídica de la compraventa de bien ajeno, esté regulado mediante un contrato típico y donde se contemple el término de la entrega del mismo, para posteriormente ser registrado en la SUNARP.

**5.2.5** Siendo el estelionato, un fraude en los contratos, deberíamos comprenderlo dentro de la Ineficacia de los actos jurídicos por fraude en cuanto a su celebración. En efecto debe modificarse el contexto y alcances del artículo 195 del Código Civil.

# B I B L I O G R A F Í A

## Referencias bibliográficas:

1. AGUILAR CARBAJAL, Leopoldo (2010). **CONTRATOS CIVILES**, Editorial Porrúa, Segunda Edición, México.
2. ARCOS RAMÍREZ, F. (2011). **LA SEGURIDAD JURÍDICA: UNA TEORÍA FORMAL**, Editorial Dykinson, Madrid-España.
3. ÁVILA, Humberto (2012). **TEORÍA DE LA SEGURIDAD JURÍDICA**, Editorial Marcial Pons – Ediciones Jurídicas y Sociales S.A., Segunda Edición, Madrid-España.
4. BALAREZO, Emilio (2015). **LA COMPRAVENTA SOBRE EL BIEN AJENO, REFLEXIONES, CRÍTICAS SOBRE UNA FIGURA CONTROVERSIAL DEL CÓDIGO CIVIL**, Editorial Actualidad Civil, Número 15, Lima-Perú.
5. BORDA Guillermo (2013). **TRATADO DE DERECHO CIVIL: CONTRATOS**, Editorial Abeledo Perrot, Séptima Edición, Argentina.
6. CABANELLAS, Guillermo (2013). **DICCIONARIO ENCICLOPÉDICO DE DERECHO USUAL**, Editorial Heliasta S.R.L., Tomo VI, 14ª Edición, Buenos Aires-Argentina.
7. CUETO RÚA, Julio C. (2010). **SEGURIDAD JURÍDICA**, Editorial El Ateneo, Quinta Edición, Buenos Aires-Argentina.
8. DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel (2012). **ESTUDIOS SOBRE EL CONTRATO DE COMPRAVENTA**, Editorial Gaceta Jurídica Editores, Lima-Perú.
9. FERNÁNDEZ VÁSQUEZ, Emilio (2014). **DICCIONARIO DE DERECHO PÚBLICO**, Editorial Astrea, Buenos Aires-Argentina.
10. FLORES FLORES, Pavel (2016). **LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA DE BIEN AJENO, ANÁLISIS Y CONNOTACIONES REFERENTES A SU ENTORNO**, Editorial Facultad de Derecho de la Universidad de San Martín de Porres, Lima-Perú.

11. GARCÍA NOVOA, C. (2012). **EL PRINCIPIO DE SEGURIDAD JURÍDICA EN MATERIA TRIBUTARIA**, Editorial Marcial Pons, Madrid-España.
12. GOLDSCHMIDT, Werner (1973). **INTRODUCCIÓN FILOSÓFICA AL DERECHO**, Editorial Depalma, Cuarta Edición, Buenos Aires-Argentina.
13. GÓMEZ, G. (2012). **LA CERTEZZA GIURIDICA COME PREVEDIBILITÀ**, Editorial Gisappichelli, Torino-Italia.
14. HERRERA, Carlos (2013). **EL CONCEPTO DE SEGURIDAD JURÍDICA**,
15. HINOSTROZA MÍNGUEZ, Alberto y Ana María, PONCE (2014). **JURISPRUDENCIA CIVIL DE LA CORTE SUPREMA**, Editorial Gaceta Jurídica, Lima-Perú.
16. LANGLE Y RUBIO, Emilio (2013). **EL CONTRATO DE COMPRAVENTA MERCANTIL**, Casa Editorial Bosch, Barelona-España.
17. LUZZATI, C. (2012). **L'INTERPRETE E IL LEGISLATORE**, Editorial Giuffrè, Milano-Italia.
18. MAIOR BORGES, Souto (2010). **O PRINCIPIO DA SEGURANCA JURIDICA NA CRIACAO E APLICACAO DO TRIBUTU**, Editorial RDDT, Nº 22, Brasil.
19. MALLET, Alfredo (2012). **LA BÚSQUEDA DE LA SEGURIDAD SOCIAL. ESTUDIO DE LA SEGURIDAD SOCIAL**, Editorial Estudio De La Seguridad Social, Primera Edición, Ginebra y Buenos Aires-Argentina.
20. MEDRANO CORNEJO, Humberto (2012). **EL PRINCIPIO DE SEGURIDAD JURÍDICA EN LA CREACIÓN Y APLICACIÓN DEL TRIBUTU**, Editorial Revista del Instituto Peruano de Derecho Tributario, España.
21. MESQUITA DEL CACHO, J. (2010). **SEGURIDAD JURÍDICA Y SISTEMA CAUTELAR**, Editorial Bosch, Volumen I, Barcelona-España.
22. MESSINEO, Francesco (2012). **DOCTRINA GENERALE DEL CONTRATTO**, Editorial ARA Editores E.I.R.L., Tercera Edición, Lima-Perú.
23. MOSQUEIRA MEDINA, Edgardo (2014) **LA VENTA DE BIEN AJENO EN EL CÓDIGO CIVIL PERUANO**, Editorial Themis, Lima – Perú, pp. 784

24. OSSORIO, Manuel (2011). **DICCIONARIO DE CIENCIAS JURÍDICAS, POLÍTICAS Y SOCIALES**, Editorial Heliasta S.R.L., 25ª Edición, Buenos Aires-Argentina.
25. PALACIOS PIMENTEL, Gustavo (2012). **ELEMENTOS DE DERECHO CIVIL PERUANO**, Editorial Tipografía Sesator, Tercera Edición, Tomo 2, Lima-Perú.
26. PALACIOS PIMENTEL, Gustavo (2012). **MANUAL DE DERECHO CIVIL**, Editorial Huallaga E.I.R.L., Segunda Edición, Tomo II, Volumen 1, Lima-Perú.
27. RADBRUCH, G. (2011). **RECHTSPHILOSOPHIE. STUDIENAUSGABE**, Editorial C. F. Muller, Segunda Edición, Heidelberg-Alemania.
28. REALE, M. (2012). **FILOSOFIA DE DIREITO TRIBUTÁRIO**, Editorial Saraiva, 12ª Edición, Sao Paulo-Brasil.
29. SORIANO, J. (2013). **CONTRATO DE COMPRAVENTA**, Editorial Bosch, Barcelona-España
30. TORRES VÁSQUEZ, Aníbal (2013). **DICCIONARIO DE JURISPRUDENCIA CIVIL**, Editorial Jurídica Grijley E.I.R.L., Primera Edición, Lima-Perú.
31. VIEIRA, J. R. (2012). **MEDIDAS PROVISORIAS TRIBUTARIAS E SEGURANCA JURÍDICA. A INSÓLITA OPCA O ESTATAL PELO "VIVER PERIGOSAMENTE"**, Editorial Noeses, Sao Paulo-Brasil.

#### **Referencias electrónicas:**

32. BIBLIOTECA JURÍDICA. (2014) **ACTO JURÍDICO**, extraída de la página web: <http://ymendozanizama.galeon.com/>
33. CASTAÑEDA DEZA, María Teresa. (2015) **EL PRINCIPIO DE SEGURIDAD JURÍDICA EN LA DETERMINACIÓN DE LA PENA EN LAS CIRCUNSTANCIAS ATENUANTES PRIVILEGIADAS DEL CÓDIGO PENAL PERUANO**, extraída de la página web: <http://repositorio.upao.edu.pe/handle/upaorep/1979>

34. CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA NACIÓN ARGENTINA (1993). **FALLOS**, Editorial Astrea, Buenos Aires-Argentina.
35. ENCICLOPEDIA JURÍDICA. (2013) **PRINCIPIO DE LEGALIDAD**, extraída de la página web: <http://www.encyclopedias-juridicas.biz14.com/d/principio-de-legalidad/principio-de-legalidad.htm>
36. GOMEZ VILLAR, Didi Hugo. (2012) **LA COMPRAVENTA DE BIEN AJENO COMO ACTO JURÍDICO LÍCITO**, p. 5  
<http://www.monografias.com/trabajos92/contrato-compra-venta-bien-ajeno/contrato-compra-venta-bien-ajeno.shtml>
37. GONZÁLEZ PAINEMAL, Natalia Andrea. (2013) **INTERPRETACIÓN E INTEGRACIÓN DE LA CONVENCIÓN DE LAS NACIONES UNIDAS SOBRE LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA INTERNACIONAL DE MERCADERÍAS**, extraída de la página web: <http://repositorio.uchile.cl/handle/2250/115104>
38. GUÍAS JURÍDICAS. (2012) **PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL**, extraída de la página web: [http://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAEAMtMSbF1jTAAAUUMTC1MTtbLUouLM\\_DxbIwMDCwNzIOOQQGZapUt-ckhlQaptWmJOcSoA3OJ1DDUAAAA=WKE](http://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAEAMtMSbF1jTAAAUUMTC1MTtbLUouLM_DxbIwMDCwNzIOOQQGZapUt-ckhlQaptWmJOcSoA3OJ1DDUAAAA=WKE)
39. HUAMAN OSCUVILCA, Luis Ángel. (2014) **MANIFESTACIÓN DE VOLUNTAD ELECTRÓNICA**, extraída de la página web: [http://www.derecho.usmp.edu.pe/cedetec/art\\_rptinv/29%20MANIFESTACION%20DE%20LA%20VOLUNTAD%20ELECTRONICA.pdf](http://www.derecho.usmp.edu.pe/cedetec/art_rptinv/29%20MANIFESTACION%20DE%20LA%20VOLUNTAD%20ELECTRONICA.pdf)
40. JIMÉNEZ SALAZAR, Jhan (2013). **LA COMPRAVENTA**, extraído de la página web: <http://jhanjimenezsalazar.blogspot.pe/2012/05/la-compraventa-concepto-evolucion-y.html>.
41. LÓPEZ AYLLÓN, Sergio. (2012) **GLOBALIZACIÓN, ESTADO DE DERECHO Y SEGURIDAD JURÍDICA**, extraído de la página web: [http://www.cumbrejudicial.org/ntmi-cumbres/Referentes\\_Internacionales\\_de\\_Justicia/CJI/Documentos/Globalizacionyseguridadjuridica.pdf](http://www.cumbrejudicial.org/ntmi-cumbres/Referentes_Internacionales_de_Justicia/CJI/Documentos/Globalizacionyseguridadjuridica.pdf).
42. LUCERO ALMENDARIZ, Diana del Lourdes. (2014) **CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIENES Y LAS CONSECUENCIAS QUE GENERA SU INCUMPLIMIENTO EN LA LEGISLACIÓN MERCANTIL ECUATORIANA**, extraída de la página web: <http://www.dspace.uce.edu.ec/bitstream/25000/3970/1/T-UCE-0013-Ab-241.pdf>

43. NINAMANCCO CÓRDOVA, Jhushein Fort. (2015) **LA DELIMITACIÓN DEL SUPUESTO DE LA COMPRAVENTA DE BIEN AJENO Y SUS PARTICULARES EFECTOS, CON ESPECIAL REFERENCIA A LA SITUACIÓN DEL PROPIETARIO DEL BIEN**, extraída de la página web: <http://cybertesis.unmsm.edu.pe/handle/cybertesis/4152>
44. NUGENT, Ricardo (2012). **LA SEGURIDAD SOCIAL: SU HISTORIA Y SUS FUENTES**, extraído de la página web: <https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/1/139/36.pdf>
45. ORDÓÑEZ VÁZQUEZ, Grace. (2016) **LA SEGURIDAD JURÍDICA Y SU APLICACIÓN EN LA EJECUCIÓN DE LOS CONTRATOS DE CONCESIÓN DE SERVICIOS DE TELEFONÍA**, extraída de la página web: <http://repositorio.uasb.edu.ec/handle/10644/877>
46. Pág. web OPINIÓN E IDEAS. (2013) **SEGURIDAD JURÍDICA**, extraída de la página web: [http://www.opinioneideas.org/index.php?option=com\\_content&view=article&id=1170:el-concepto-qseguridad-juridicaq-&catid=56:filosofia-politica-&Itemid=61](http://www.opinioneideas.org/index.php?option=com_content&view=article&id=1170:el-concepto-qseguridad-juridicaq-&catid=56:filosofia-politica-&Itemid=61)
47. SUNARP (2017) extraída de la página web: [www.sunarp.gob.pe](http://www.sunarp.gob.pe)
48. THE FREE DICTIONARY. (2016) **CONTRATO**, extraída de la página web: <https://es.thefreedictionary.com/contrato>
49. THE FREE DICTIONARY. (2016) **ESTABILIDAD**, extraída de la página web: <https://es.thefreedictionary.com/estabilidad>
50. THE FREE DICTIONARY. (2016) **FORMALIDAD**, extraída de la página web: <https://es.thefreedictionary.com/formalidad>
51. THE FREE DICTIONARY. (2016) **GARANTÍA**, extraída de la página web: <https://es.thefreedictionary.com/garant%C3%ADa>
52. THE FREE DICTIONARY. (2016) **LIBERTAD**, extraída de la página web: <https://es.thefreedictionary.com/libertad>
53. THE FREE DICTIONARY. (2016) **VERIFICACIÓN**, extraída de la página web: <https://es.thefreedictionary.com/verificaci%C3%B3n>
54. VARGAS, Luis (2010). **HISTORIA, DEFINICIÓN, CARACTERÍSTICAS DE LA COMPRAVENTA**, extraído de la página web: <http://vargasabogados.com.ec/pdf/publicacion-03.pdf>



- 55.** WORDREFERENCE. (2015) **CREDIBILIDAD**, extraída de la página web:  
<http://www.wordreference.com/definicion/credibilidad>
- 56.** WORDREFERENCE. (2015) **LICITUD**, extraída de la página web:  
<http://www.wordreference.com/definicion/licitud>

**ANEXOS**

## ANEXO N° 1

### MATRIZ DE COHERENCIA INTERNA

**TEMA : LA COMPRAVENTA DE BIEN AJENO Y LA SEGURIDAD JURÍDICA EN LA LEGISLACIÓN CIVIL PERUANA.**

**AUTOR : SARA NOEMÍ BRAITHWAITE GADEA.**

| DEFINICIÓN DEL PROBLEMA  | OBJETIVOS   | FORMULACIÓN DE HIPÓTESIS   | CLASIFICACIÓN DE VARIABLES   | DEFINICIÓN OPERACIONAL   | METODOLOGÍA  | POBLACIÓN Y MUESTRA   | INSTRUMENTO                             |
|--|---|--|--|--|--|---|---|
| Problema principal   | Objetivo general  | Hipótesis principal  | <b>Variable independiente</b><br><b>X. COMPRAVENTA DE BIEN AJENO</b> | x1.- Nivel de formalidad establecida en el contrato de compraventa.<br>x2.- Garantía de manifestación de voluntad entre las partes.<br>x3.- Realización del acto jurídico sobre el bien de compra pactado.<br>x4.- Nivel de capacidad de las partes y la realización del acto jurídico.<br>x5.- Nivel de verificación sobre la existencia del bien en la SUNARP.<br>x6.- Evidencia física del objeto jurídicamente posible.<br>x7.- Existencia de licitud en la validez del acto jurídico. | <b>Tipo:</b><br>Explicativo<br><br><b>Nivel:</b><br>Aplicativo<br><br><b>Método y Diseño:</b><br>Ex post facto o retrospectivo | <b>Población:</b><br>A nivel del Colegio de Abogados de Lima.<br><br><b>Muestra:</b><br>378 Abogados hábiles del CAL.<br><br>Muestreo aleatorio simple, como fuente del muestreo probabilístico | Para el estudio se utilizó la encuesta. |
| Problemas específicos  | Objetivos específicos   | Hipótesis específicos  |  |  |  |   |   |
| <b>a.</b> ¿En qué medida la formalidad establecida en el contrato de compraventa, influye en el respeto al principio de legalidad y legitimación?<br><br><b>b.</b> ¿De qué manera la garantía de manifestación de voluntad entre las partes, influye en la confianza y credibilidad en el acto jurídico?<br><br><b>c.</b> ¿De qué manera la realización del acto jurídico sobre el bien de compra pactado, influye en la existencia de libertad y garantías que tiene la persona humana? | <b>a.</b> Establecer si la formalidad establecida en el contrato de compraventa, influye en el respeto al principio de legalidad y legitimación.<br><br><b>b.</b> Establecer si la garantía de manifestación de voluntad entre las partes, influye en la confianza y credibilidad en el acto jurídico.<br><br><b>c.</b> Precisar si la realización del acto jurídico sobre el bien de compra pactado, influye en la existencia de libertad y garantías que tiene la persona humana. | <b>a.</b> La formalidad establecida en el contrato de compraventa, influye significativamente en el respeto al principio de legalidad y legitimación.<br><br><b>b.</b> La garantía de manifestación de voluntad entre las partes, influye significativamente en la confianza y credibilidad en el acto jurídico.<br><br><b>c.</b> La realización del acto jurídico sobre el bien de compra pactado, influye significativamente en la existencia de libertad y garantías que tiene la persona humana. |  |  |  |   |   |

|   |  |  |   |  |  |  |  |
|---|--|--|---|--|--|--|--|
| <p><b>d.</b> ¿De qué manera la capacidad de las partes en la realización del acto jurídico, influye en la estabilidad y tranquilidad garantizado en el acto jurídico?</p> <p><b>e.</b> ¿En qué medida la verificación sobre la existencia del bien en la SUNARP, influye en las garantías sobre la seguridad jurídica reconocida en la ley?</p> <p><b>f.</b> ¿De qué manera la evidencia física del objeto jurídicamente posible, influye en la existencia de garantías sobre la vigencia auténtica de la ley?</p> <p><b>g.</b> ¿En qué medida la existencia de licitud en la validez del acto jurídico, influye en el respeto a la normatividad vigente en la Legislación Civil Peruana?</p> | <p><b>d.</b> Establecer si la capacidad de las partes en la realización del acto jurídico, influye en la estabilidad y tranquilidad garantizado en el acto jurídico.</p> <p><b>e.</b> Precisar si la verificación sobre la existencia del bien en la SUNARP, influye en las garantías sobre la seguridad jurídica reconocida en la ley.</p> <p><b>f.</b> Demostrar si la evidencia física del objeto jurídicamente posible, influye en la existencia de garantías sobre la vigencia auténtica de la ley.</p> <p><b>g.</b> Establecer si la existencia de licitud en la validez del acto jurídico, influye en el respeto a la normatividad vigente en la Legislación Civil Peruana.</p> | <p><b>d.</b> La capacidad de las partes en la realización del acto jurídico, influye significativamente en la estabilidad y tranquilidad garantizado en el acto jurídico.</p> <p><b>e.</b> La verificación sobre la existencia del bien en la SUNARP, influye significativamente en las garantías sobre la seguridad jurídica reconocida en la ley.</p> <p><b>f.</b> La evidencia física del objeto jurídicamente posible, influye significativamente en la existencia de garantías sobre la vigencia auténtica de la ley.</p> <p><b>g.</b> La existencia de licitud en la validez del acto jurídico, influye significativamente en el respeto a la normatividad vigente en la Legislación Civil Peruana</p> | <p><b>Variable Independiente</b><br/><b>Y. SEGURIDAD JURÍDICA</b></p> | <p>y<sub>1</sub>.- Nivel de respeto al principio de legalidad y legitimación.</p> <p>y<sub>2</sub>.- Nivel de confianza y credibilidad en el acto jurídico.</p> <p>y<sub>3</sub>.- Existencia de libertad y garantías que tiene la persona humana.</p> <p>y<sub>4</sub>.- Nivel de estabilidad y tranquilidad garantizado en el acto jurídico.</p> <p>y<sub>5</sub>.- Existencia de garantías sobre la seguridad jurídica reconocida en la ley.</p> <p>y<sub>6</sub>.- Existencia de garantías sobre la vigencia auténtica de la ley.</p> <p>y<sub>7</sub>.- Nivel de respeto a la normatividad vigente en la Legislación Civil Peruana.</p> |  |  |  |
|---|--|--|---|--|--|--|--|

## ANEXO N° 2

### ENCUESTA

#### INSTRUCCIONES:

La presente técnica de la encuesta, tiene por finalidad recoger información sobre la investigación titulada: **"LA COMPRAVENTA DE BIEN AJENO Y LA SEGURIDAD JURÍDICA EN LA LEGISLACIÓN CIVIL PERUANA"**, la misma que está compuesta por un conjunto de preguntas, donde luego de leer dicha interrogante debe elegir la alternativa que considere correcta, marcando para tal fin con un aspa (X). Se le recuerda, que esta técnica es anónima, se agradece su participación.

**1. ¿En su opinión existe formalidad en el contrato de compraventa?**

- a) Si (       )
- b) No (       )
- c) Desconoce (       )

Justifique su respuesta: .....

.....

.....

**2. ¿Usted cree que en esta figura jurídica existe garantía de manifestación de voluntad entre las partes?**

- a) Si (       )
- b) No (       )
- c) Desconoce (       )

Justifique su respuesta:

.....

.....

**3. ¿Existe coherencia en la realización del acto jurídico sobre el bien de compra pactado?**

- a) Si (       )
- b) No (       )
- c) Desconoce (       )

Justifique su respuesta:

.....

.....

**4. ¿Aprecia usted capacidad de las partes en la realización del acto jurídico?**

- a) Si (       )
- b) No (       )
- c) Desconoce (       )

Justifique su respuesta:

.....  
.....

**5. ¿En este acto jurídico existe verificación sobre la existencia del bien a nivel de la SUNARP?**

- a) Si (       )
- b) No (       )
- c) Desconoce (       )

Justifique su respuesta:

.....  
.....

**6. ¿Usted considera que en la compraventa de bien ajeno, debe haber evidencia física del objeto jurídicamente posible?**

- a) Si (       )
- b) No (       )
- c) Desconoce (       )

Justifique su respuesta:

.....  
.....

**7. ¿Usted cree que en la compraventa de bien ajeno debe demostrarse la existencia de licitud en la validez del acto jurídico?**

- a) Si (       )
- b) No (       )
- c) Desconoce (       )

Justifique su respuesta:

.....  
.....

**8. ¿Existe consistencia jurídica en la compraventa de bien ajeno?**

- a) Si (       )
- b) No (       )
- c) Desconoce (       )

Justifique su respuesta:

.....  
.....

**9. ¿Usted considera que esta figura jurídica evidencia respeto al principio de legalidad y legitimación?**

- a) Si (       )
- b) No (       )
- c) Desconoce (       )

Justifique su respuesta:

.....  
.....

**10. ¿Existe en la compraventa confianza y credibilidad en el acto jurídico realizado?**

- a) Si (       )
- b) No (       )
- c) Desconoce (       )

Justifique su respuesta:

.....  
.....

**11. ¿En su opinión la seguridad jurídica demuestra la existencia de libertad y garantías que tiene la persona humana?**

- a) Si (       )
- b) No (       )
- c) Desconoce (       )

Justifique su respuesta:

.....  
.....

**12. ¿Aprecia usted estabilidad y tranquilidad garantizada con este acto jurídico?**

- a) Si (       )
- b) No (       )
- c) Desconoce (       )

Justifique su respuesta:

.....  
.....

**13. ¿En su opinión existen garantías sobre la seguridad jurídica reconocida en la ley?**

- a) Si (       )
- b) No (       )
- c) Desconoce (       )

Justifique su respuesta:

.....  
.....

**14. ¿Considera usted que existen garantías relacionadas con la vigencia auténtica de la ley?**

- a) Si (       )
- b) No (       )
- c) Desconoce (       )

Justifique su respuesta:

.....  
.....

**15. ¿Usted considera que actualmente existe respeto a la normatividad vigente en la Legislación Civil Peruana?**

- d) Si (       )
- e) No (       )
- f) Desconoce (       )

Justifique su respuesta:

.....  
.....

**16. ¿En su opinión existe seguridad jurídica en el país?**

- g) Si (       )
- h) No (       )
- i) Desconoce (       )

Justifique su respuesta:

.....  
.....



## ANEXO N° 3

### FICHA DE VALIDACIÓN DEL INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN JUICIO Y EXPERTOS

#### I. DATOS GENERALES:

1.1 APELLIDOS Y NOMBRES : .....

1.2 GRADO ACADÉMICO : .....

1.3 INSTITUCIÓN QUE LABORA : .....

1.4 TÍTULO DE LA INVESTIGACIÓN : **LA COMPRAVENTA DE BIEN AJENO Y LA SEGURIDAD JURÍDICA EN LA LEGISLACIÓN CIVIL PERUANA.**

1.5 AUTOR DEL INSTRUMENTO : **SARA NOEMÍ BRAITHWAITE GADEA**

1.6 DOCTORADO : .....

1.7 CRITERIO DE APLICABILIDAD : .....

a) De 01 a 09: (No válido, reformular)      b) De 10 a 12: (No válido, modificar)

c) De 12 a 15: (Válido, mejorar)              d) De 15 a 18: Válido, precisar

c) De 18 a 20: (Válido, aplicar)

#### II. ASPECTOS A EVALUAR:

| INDICADORES DE EVALUACIÓN DEL INSTRUMENTO | CRITERIOS CUALITATIVOS CUANTITATIVOS                                  | Deficiente | Regular   | Bueno     | Muy Bueno | Excelente |
|---|---|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|   |   | (01 - 09)  | (10 - 12) | (12 - 15) | (15 - 18) | (18 - 20) |
|   |   | 01         | 02        | 03        | 04        | 05        |
| 1. CLARIDAD                               | Esta formulado con lenguaje apropiado.                                |            |           |           |           |           |
| 2. OBJETIVIDAD                            | Esta formulado con conductas observables.                             |            |           |           |           |           |
| 3. ACTUALIDAD                             | Adecuado al avance de la ciencia y la tecnología.                     |            |           |           |           |           |
| 4. ORGANIZACIÓN                           | Existe organización y lógica.   |            |           |           |           |           |
| 5. SUFICIENCIA                            | Comprende los aspectos en cantidad y calidad.                         |            |           |           |           |           |
| 6. INTENCIONALIDAD                        | Adecuado para valorar los aspectos de estudio.                        |            |           |           |           |           |
| 7. CONSISTENCIA                           | Basado en el aspecto teórico científico y del tema de estudio.        |            |           |           |           |           |
| 8. COHERENCIA                             | Entre las variables, dimensiones y variables.                         |            |           |           |           |           |
| 9. METODOLOGÍA                            | La estrategia responde al propósito del estudio.                      |            |           |           |           |           |
| 10. CONVENIENCIA                          | Genera nuevas pautas para la investigación y construcción de teorías. |            |           |           |           |           |
| SUB TOTAL                                 |   |            |           |           |           |           |
| TOTAL                                     |   |            |           |           |           |           |

VALORACIÓN CUANTITATIVA (total x 0.4) : .....

VALORACIÓN CUALITATIVA : .....

OPINIÓN DE APLICABILIDAD : .....

Lugar y fecha: .....

.....

Firma y Post Firma del experto  
DNI N° .....